



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) des Pieux

Dossier de travail pour concertation

- Incluant les documents :
- Notice de présentation
 - Orientation d'aménagement et de programmation
 - projet de règlement de zone
 - dossier réalisé au titre de l'article L 111-8 CU

Versions de travail : mars 2025

Mise à jour 27/05/2025 :

La concertation s'est déroulée du 17/04/2025 au 27/05/2025.
Les registres de concertation ont été clôturés le 27/05/2025 par Mme la Présidente
de l'Agglomération du Cotentin.

PUBLIE LE 07/04/2025



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU COTENTIN

Délibération n° DEL2025_028

OBJET : Abrogation de la délibération n° DEL2024_187 – Nouvelle prescription de la modification n° 1 du PLU de la commune des Pieux pour ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUE

Exposé

La Communauté d'Agglomération du Cotentin exerce de plein droit les compétences de développement économique et d'aménagement de l'espace communautaire. Ainsi, il appartient à sa Présidente de prescrire la modification n° 1 du PLU de la commune des Pieux, visant à ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUE.

A ce titre, par délibération du 20 décembre 2018, le Conseil communautaire a approuvé le dossier de création de la zone d'aménagement concertée (ZAC) des Costils sur les communes des Pieux et de Benoistville et a autorisé le Président à faire établir le dossier de réalisation.

Cette zone a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains en vue d'étendre la zone d'activité (ZA) des Costils et elle s'inscrit dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune des Pieux qui a été approuvé le 09 février 2019 et qui présente les axes suivants :

- Une commune rayonnante et solidaire,
- Une commune accueillante aux qualités urbaines amplifiées,
- Une commune ouverte et connectée,
- Une commune dont le développement économique est confortée,
- Une commune articulant nature et urbanité.

S'agissant du développement économique, le PADD précise :

« L'accueil de nouvelles entreprises, en relation avec le développement démographique projeté sur la commune, est également recherché dans un souci d'équilibre emploi-population. La commune en grandissant sera confrontée à des besoins d'artisanat ou de services à la personne par exemple, dont l'installation doit pouvoir être garantie sur place. Or, à ce jour, les deux parcs d'activité que compte la commune et couvrant une surface d'environ 9,2 ha, sont quasiment totalement occupés.

Plus concrètement, une opération d'extension de la ZA des Costils (13 ha environ), placée sous la maîtrise d'ouvrage de la communauté de communes et visant à étendre la ZA du même nom, est actuellement programmée. Le PLU prend donc en compte ce projet sur le plan réglementaire en création d'une zone spécifique destinée à l'accueil de cette opération. Notons également que le SCOT prévoit l'aménagement à moyen terme sur le territoire de la communauté de communes d'un parc d'activités destiné à conforter la filière nucléaire par l'accueil d'activités connexes.

Enfin, et sur le plan spatial, la commune privilégiera le développement de nouveaux espaces d'accueil directement desservis par la voie de contournement et ses échangeurs afin de garantir une desserte et une accessibilité performantes, sans risque de conflits d'usage avec la ville habitée et intra-rocade.»

Le règlement du PLU des Pieux classe en zone 2 AUE les espaces situés dans l'extension du périmètre de la ZAC approuvés en 2018. Cette zone n'autorise que « *la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.* ». Afin de permettre l'aménagement de la ZAC des Costils, il faut donc procéder à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE. Les évolutions du PLU envisagées dans le cadre de la procédure de modification sont les suivantes :

- modification du règlement graphique et littéral,
- création d'une orientation d'aménagement et de programmation.

En application des articles L.153-36 du Code de l'Urbanisme, cette ouverture à l'urbanisation entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun. Il est précisé qu'il est fait application de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme qui permet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser par la procédure de modification dite de droit commun lorsqu'elle a fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. La Communauté d'Agglomération ayant fait l'acquisition foncière de la grande majorité des parcelles (plus de 80%) concernées par cette évolution du PLU, dont trois depuis l'approbation du PLU, ces dernières ayant notamment fait l'objet d'études dans le cadre de l'élaboration du dossier de réalisation de ZAC ; cette ouverture à l'urbanisation entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun.

Comme indiqué précédemment, la modification du PLU des Pieux avait déjà été prescrite par délibération en date du 12 décembre 2024. Toutefois, il est notamment nécessaire de fixer les modalités de concertation en lien avec l'évaluation environnementale du projet de modification du PLU et de préciser le terme de prescription dans l'intitulé. En conséquence, il est proposé d'abroger cette précédente délibération afin d'y intégrer ces ajustements.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE :

En application des dispositions de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, toute modification du plan local d'urbanisme ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone doit donner lieu à une délibération motivée de l'organe délibérant qui « *justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* ».

Dès 2020, le Cotentin a adopté son Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE), dont l'objectif est de fixer les orientations stratégiques ainsi qu'un programme d'actions établi à partir d'un état des lieux de l'existant. Il permet, à terme, de disposer d'une offre foncière structurée et diversifiée, répondant à différents types d'implantation.

Ce document retient que la zone d'activité des Pieux est un pôle d'équilibre sans disponibilité pour l'accueil de nouvelles entreprises, mais qu'un aménagement complémentaire est en projet.

En application de ce schéma stratégique, la fiche action « Stratégie foncière et commercialisation » adoptée par le bureau communautaire, a pour objectif de donner un cadre à la commercialisation des terrains d'activité qui ne sont plus assez nombreux pour répondre à la demande et aux enjeux économiques du Cotentin. En effet, actuellement, 4% de foncier aménagé est disponible dans les ZAE et l'inventaire des ZAE, réalisé conformément aux termes de la loi Climat et Résilience et plus particulièrement à l'article L.318-8-2 du Code de l'Urbanisme, a fait état d'un taux de vacance de 1%.

La plus grande vigilance s'est donc imposée et les conditions à la cession de foncier économique passent par des actions visant à :

- avoir une politique de commercialisation raisonnée et efficace,
- éviter la vente de terrains d'activité à des fins non productives,
- optimiser et densifier les surfaces cessibles en travaillant le projet avec les entreprises (du programme jusqu'au permis de construire),
- empêcher les pratiques spéculatives.

En conclusion, pour répondre aux enjeux tels que le développement de la filière nucléaire, et aux sollicitations quotidiennes des porteurs de projet, le Cotentin ne dispose pas d'un portefeuille foncier suffisamment étayé. C'est la raison pour laquelle il ne peut que poursuivre et rationaliser sa politique d'aménagement de zones d'activité économiques. Six projets ont été fléchés à horizon 2028, sachant que, de son côté, seul Port De Normandie poursuit un projet d'aménagement :

- l'extension du Parc d'Activité des Fourches à Cherbourg-en-Cotentin, 5 ha commercialisables (dont une partie est déjà commercialisée avec l'accueil d'Orano Projet et de l'IFSI),
- la création de la zone de Brequecal à l'est de Cherbourg-en-Cotentin, 3 ha commercialisables,
- l'extension de la zone d'Armanville à Valognes, 9 ha commercialisables,
- l'extension de la zone des Costils aux Pieux,
- l'extension du Haut Gelé à Montebourg,
- l'extension de Bénécière à l'ouest de Cherbourg-en-Cotentin.

Le projet Framatome Arc, retenu comme Projet d'Envergure National ou Européen, doit s'insérer dans cette offre pour une surface d'environ 4,5 ha.

A l'instar du projet Framatome Arc, l'agglomération du Cotentin doit également pouvoir proposer des espaces économiques dont la vocation est de s'inscrire dans le sillage des grands projets industriels. Dans le cadre de l'élaboration de la trajectoire ZAN des 7 PLUi du Cotentin, le comité de cohérence a limité l'objectif d'extension d'urbanisation à destination économique à 115 hectares.

Ainsi, la situation géographique de la ZAC des Costils lui confère un avantage comparatif pour accueillir les sous-traitants qui travailleront pour les grands comptes, tout particulièrement ceux de la filière nucléaire, implantés sur la façade ouest de l'agglomération. Or, cette zone d'activité est le seul projet foncier à vocation économique en cours d'aménagement de sorte que sa capacité d'accueil peut donc sembler limitée.

De plus, située à l'entrée Est de la commune des Pieux, la zone du projet se situe en continuité de la zone d'activités économique existante des Costils. Elle a fait l'objet d'une acquisition foncière par la Communauté d'Agglomération du Cotentin et fait l'objet d'études dans le cadre de l'élaboration du dossier de réalisation de ZAC.

Suite aux études de faisabilité et à l'étude environnementale réalisées en 2018, il en résulte le choix du site par sa proximité à la route départementale n°650 classée à grande circulation (axe structurant du département) supportant le gabarit de convois exceptionnels. Et également, le site se trouve desservi par l'ensemble des réseaux et à l'écart des zones d'habitations.

Dans ces conditions, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE est justifiée au regard des capacités d'urbanisation résiduelles de l'agglomération en matière économique, de la localisation stratégique du secteur des Pieux et de la faisabilité opérationnelle de la ZAC des Costils.

Les modalités de concertation :

Conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme qui rend nécessaire la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, pour la modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale, les modalités de concertation doivent être présentées.

La concertation doit permettre de partager les études et le projet communautaire avec le plus grand nombre. Elle doit permettre, tout au long de la modification du PLU de Les Pieux :

- Avoir accès à l'information ;
- Formuler des observations et propositions ;
- Sensibiliser aux enjeux et à leur prise en compte ;
- Alimenter la réflexion et l'enrichir.

Des modalités de concertation mises en place sont les suivantes :

- Des éléments relatifs au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Pieux seront progressivement mis à disposition en fonction de l'avancement du projet. Ils pourront être consultés :
 - A la mairie des Pieux (Rue Centrale) aux horaires habituels d'ouverture au public,
 - Au siège administratif de la Communauté d'Agglomération du Cotentin (Boulevard Félix Amiot, Cherbourg-en-Cotentin) aux horaires habituels d'ouverture au public,
 - Sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Cotentin
- Le public aura également la possibilité de formuler ses observations et ses propositions sur un registre papier, coté et paraphé par la Présidente de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, mis à disposition :
 - A la mairie des Pieux aux horaires habituels d'ouverture au public,
 - Au siège administratif de la Communauté d'Agglomération du Cotentin aux horaires habituels d'ouverture au public.

Délibération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article 5216-5 2° portant compétence de la Communauté d'Agglomération en plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-48,

Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu le schéma de cohérence territoriale du Pays du Cotentin approuvé le 15 décembre 2022,

Vu le plan local d'urbanisme de Les Pieux approuvé le 09 février 2019,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 04 novembre 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération du Cotentin issue de la fusion des communautés de communes de Douve et Divette, des Pieux, de la Côte des Isles, de la Vallée de l'Ouve, de Cœur du Cotentin, de la région de Montebourg, du Val de Saire, du canton de Saint-Pierre-Eglise, de la Saire et de l'extension aux communes nouvelles de Cherbourg-en-Cotentin et de la Hague,

Considérant qu'il est nécessaire de faire évoluer le PLU des Pieux pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises,

Considérant que cette ouverture à l'urbanisation entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun, au regard des acquisitions foncières réalisées par la Communauté d'Agglomération dans le but de mettre en œuvre le projet de territoire,

Considérant qu'aux termes de l'article L153-38 du code de l'urbanisme « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du Conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones »,

Considérant qu'au terme de l'exposé ci-dessus et de l'analyse détaillé présent en annexe, les disponibilités foncières existantes et mobilisables à court terme, n'apparaissent pas suffisantes et adaptées pour répondre au projet d'accueil d'un projet d'envergure nationale ou européenne,

Considérant que l'adéquation du projet avec les enjeux environnementaux sera justifiée par l'évaluation environnementale lors de l'élaboration du projet de modification,

Le conseil communautaire a délibéré (Pour : 170 - Contre : 0 - Abstentions : 10) pour :

- **Abroger** la délibération n° DEL2024-187 en date du 12 décembre 2024,

- **Prescrire** la modification n° 1 du PLU de la commune des Pieux pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUE en extension de la ZAC des Costils au regard des capacités d'urbanisation résiduelles de l'agglomération en matière économique, de la localisation stratégique du secteur des Pieux et de la faisabilité opérationnelle de la ZAC des Costils,
- **Fixer** les modalités de concertation exposées ci-dessus,
- **Dire** que conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme encadrant les mesures de publicité et d'information des actes relatifs à l'élaboration, l'évaluation et l'évolution du plan local d'urbanisme :
 - La présente délibération est affichée pendant un mois au siège administratif de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et en mairie de la commune concernée par la modification du PLU (soit la commune des Pieux) ;
 - Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
 - Des éléments relatifs au projet seront consultables, au fur et à mesure de l'avancée de la procédure d'urbanisme, à la mairie des Pieux, au siège administratif de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.
- **Autoriser** la Présidente ou son délégataire à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 Caen ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

LA PRESIDENTE,

LE SECRETAIRE DE SEANCE,

Christèle CASTELEIN

Hubert LEMONNIER

Annexe(s) :
Note de justification

27 MARS 2025

Date d'envoi de la convocation : le 20/03/2025

Nombre de membres : 192

Nombre de présents : 165

Nombre de votants : 180

A l'ouverture de la séance

Secrétaire de séance : LEMONNIER Hubert

L'an deux mille vingt cinq, le jeudi 27 mars, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine à Valognes à 18h45 sous la présidence de Christèle CASTELEIN.

Etaient présents :

AMBROIS Anne, AMIOT André, AMIOT Florence, AMIOT Guy, AMIOT Sylvie, ANNE Philippe, ANTOINE Joanna, ARRIVÉ Benoît, ASSELINE Etienne, ASSELINE Yves, BARBÉ Stéphane, BAUDRY Jean-Marc, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERHAULT Bernard, BERTEAUX Jean-Pierre, BIHEL Catherine, BOTTA Francis, BRANTHOMME Nicole, BRIENS Eric, BUHOT Sophie, BURNOUF Elisabeth, CAILLOT Annick, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, COLLAS Hubert, COQUELIN Jacques, COUPÉ Stéphanie, CRESPIEN Francis, CROIZER Alain, D'AIGREMONT Jean-Marie, DE BOURSETTY Olivier, DENIS Daniel, LELIEVRE Christophe suppléant de DESTRES Henri, DIGARD Antoine, DOREY Jean-Marie, DOUCET Gilbert, DUBOIS Ghislain, DUCHEMIN Maurice, FAGNEN Sébastien, FAUDEMERE Christian, FIDELIN Benoît, LECONTE Stéphane suppléant de FONTAINE Hervé, FRANCOIS Yves, GANCEL Daniel, GENTILE Catherine, GERVAISE Thierry, MESNIL Thérèse suppléante de GILLES Geneviève, GIOT Gilbert, GODAN Dominique, GOSSELIN Bernard, GOURDIN Sédrick, GROULT André, GRUNEWALD Martine, GUILBERT Joël, GUILLEMETTE Nathalie, HAMEL Estelle, HAMON Myriam, HAMON-BARBÉ Françoise, HARDY René, HAUCHECORNE Dominique, HAYÉ Laurent (jusqu'à 21h27), HEBERT Dominique, HEBERT Karine, HELAOUET Georges, HERVY Isabelle, HOULLEGATTE Valérie, HULIN Bertrand, HUREL Karine, ENQUEBECQ Eliane suppléante de HURLOT Juliette, JOUANNEAULT Tony, LAFOSSE Michel, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François, LANGLOIS Hubert, LE BLOND Auguste, LE CLECH Philippe, LE DANOIS Francis, LE GUILLOU Alexandrina, LE POITTEVIN Lydie, LEBRETON Robert, LECHATREUX Jean-René, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LEFAIX-VERON Odile, MAUNOURY Jean-Luc suppléant de LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFER Denis, LEFEVRE Hubert, LEFRANC Bertrand, LEGOUET David, LEGOUPI Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph, LEJEUNE Pierre-François, LELONG Gilles, LELOUEY Dominique, LEMENUEL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMOINE Morgan (à partir de 19h32), LEMONNIER Hubert, LEMONNIER Thierry (jusqu'à 20h55), LEONARD Christine, LEPETIT Gilbert, LEPOITTEVIN Gilbert, LEPOITTEVIN Sonia, LECONTE Marcel suppléant de LEQUERTIER Colette, LEQUILBEC Frédéric, LERENDU Patrick, LEROSSIGNOL Françoise, LEROUX Patrice, LESEIGNEUR Jacques, LEVAVASSEUR Jocelyne, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MADELEINE Anne, MAGHE Jean-Michel, MAHIER Manuela, MARGUERIE Jacques, MARGUERITTE Camille, MARIE Jacky, MARTIN Patrice, MARTIN Serge, MARTIN-MORVAN Véronique, MAUQUEST Jean-Pierre, MEDERNACH Françoise, MIGNOT Henri, MORIN Daniel, MOUCHEL Evelyne, MOUCHEL Jacky, MOUCHEL Jean-

Marie, OLIVIER Stéphane, PARENT Gérard, PECORARO Yvonne, PERRIER Didier, PERROTTE Thomas, PIQUOT Jean-Louis, POISSON Nicolas, PROVAUX Loïc, RENARD Jean-Marie, ROCQUES Jean-Marie, RODRIGUEZ Fabrice, RONSIN Chantal, ROUELLÉ Maurice, ROUSSEAU François, SANSON Odile, SCHMITT Gilles, SIMONIN Philippe, SOINARD Philippe, SOLIER Luc, SOURISSE Claudine, TARIN Sandrine, TAVARD Agnès, THOMINET Odile, TINCELIN Christiane, TOLLEMER Jean-Pierre, VANSTEELANT Gérard, VASSAL Emmanuel, VASSELIN Jean-Paul, VIGER Jacques, VILDIER Sandrine, VILLETTE Gilbert, VIVIER Nicolas, VIVIER Sylvain.

Ont donné procurations :

BERNARD Christian à LE POITTEVIN Lydie, BOUSSELMAME Noureddine à LEFRANC Bertrand, BRANTONNE Pascal à PECORARO Yvonne, BRISSET Franck à LEBLOND Auguste, DUBOST Nathalie à DIGARD Antoine, DUCOURET Chantal à MEDERNACH Françoise, DUVAL Karine à FAGNEN Sébastien, FRANCOISE Bruno à HEBERT Karine, GASNIER Philippe à GUILLEMETTE Nathalie, HAYE Laurent à FIDELIN Benoît (à partir de 21h27) HERY Sophie à TARIN Sandrine, JEANNE Dominique à ASSELINE Etienne, LEMOIGNE Sophie à HUREL Karine, LEMOINE Morgan à LEQUILBEC Frédéric (jusqu'à 19h32), LEMONNIER Thierry à HAMON Myriam (à partir de 20h55), PLAINEAU Nadège à GRUNEWALD Martine, VARENNE Valérie à PERRIER Didier.

Absents/Excusés :

BALDACCI Nathalie, BLESTEL Gérard, BROQUAIRE Guy, BROQUET Patrick, CAUVIN Jean-Louis, FALAIZE Marie-Hélène, JOZEAU-MARIGNE Muriel, LE PETIT Philippe, LECHEVALIER Isabelle, LEPLEY Bruno, PIC Anna, SIMON François.

Modification n°1 du PLU de la commune des Pieux pour ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUE

Annexe à la délibération en date du 27 mars 2025

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) des Pieux a été approuvé par délibération en date du 7 février 2019, avec un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixant des objectifs de croissance économique et d'accueil d'entreprises.

La présente modification vise à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUE pour répondre à un besoin identifié de foncier économique.

La zone 2AUE a été inscrite au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Pieux lors de son approbation en 2019. Cette inscription découle directement du projet de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Costils, dont le document de création a été délibéré en 2018 par la Communauté d'Agglomération du Cotentin. Ce projet d'aménagement visait à anticiper le développement économique du territoire en réservant une zone dédiée à l'accueil d'activités industrielles et tertiaires. Toutefois, en l'absence d'une mise en compatibilité réglementaire immédiate, cette zone a été classée en 2AUE, indiquant son potentiel futur d'urbanisation sous réserve d'une procédure de modification du PLU.

L'actuelle évolution du document d'urbanisme vise précisément à lever cette réserve et à permettre la mise en œuvre effective du projet prévu dans la ZAC des Costils.

La procédure d'aménagement de la ZAC des Costils entre aujourd'hui en phase pré-opérationnelle. Dans ce contexte, il convient de lever la réserve d'urbanisation et d'ouvrir la zone 2AUE afin de permettre l'accueil effectif des activités économiques prévues, conformément aux objectifs de développement économique du territoire et aux orientations des documents de planification supra-communaux.

1) Compatibilité avec les documents supra-communaux

1.1) Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Cotentin

Le SCoT du Pays du Cotentin, approuvé en 2022, définit une stratégie d'aménagement visant à structurer le développement économique du territoire tout en maîtrisant la consommation foncière. Il identifie la zone des Costils comme un pôle d'équilibre économique, mais note la saturation des capacités foncières actuelles. L'extension de cette zone est donc considérée comme nécessaire pour répondre aux besoins croissants des entreprises.

1.2) Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET de Normandie, adopté en 2024, impose des principes de sobriété foncière tout en favorisant le développement économique structuré. Il encourage la requalification des zones existantes et le développement de nouvelles zones d'activités sous conditions strictes. L'extension de la ZAC des Costils est en cohérence avec ces orientations, notamment pour répondre aux besoins de la filière nucléaire et de l'industrie locale.

1.3) Programme Local de l'Habitat (PLH) du Cotentin

Bien que principalement axé sur la question résidentielle, le PLH adopté en 2021 prend en compte l'équilibre entre emploi et habitat. L'extension de la ZAC des Costils participe à cet équilibre en créant des emplois locaux, renforçant ainsi l'attractivité de la commune des Pieux pour les actifs et leurs familles.

1.4) Plan de Déplacements Urbains (PDU) du Cotentin

Le PDU (adopté en 2019) vise à améliorer l'accessibilité des zones d'activités et à promouvoir des alternatives à l'autosolisme. L'extension de la ZAC des Costils bénéficie d'une desserte optimale par la RD650 et la RD23, tout en intégrant des solutions de transport collectif et de mobilité douce.

2) Justification de l'ouverture à l'urbanisation

2.1) Les stratégies du développement économique à l'échelle communautaire

Dès 2020, le Cotentin a pris des orientations fortes en matière de foncier économique en adoptant son Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE), outil de pilotage qui organise la compétence en matière d'immobilier et de foncier économique et dont l'objectif est de fixer les orientations stratégiques ainsi qu'un programme d'actions établi à partir d'un état des lieux de l'existant (points forts et points faibles en termes de visibilité, d'équipements, de signalétique, d'animation, d'adéquation par rapport à la demande, ...). Ce SAE permet, à terme, de disposer d'une offre foncière structurée et diversifiée, répondant à différents types d'implantation.



Sans être réglementaire, cet outil a aussi vocation à s'insérer dans les démarches de planification (SCOT, PLUI...). Le SAE est un outil évolutif. Il peut être modifié, complété par de nouvelles actions.

2.2) Capacités d'urbanisation encore inexploitées

L'analyse des zones d'activités existantes sur le territoire du Cotentin révèle une saturation quasi totale des capacités d'accueil. Le taux de vacance des ZAE communautaires est estimé à seulement 1 %, avec des disponibilités très limitées (moins de 4 % de foncier aménagé restant). Cette tension foncière ne permet pas d'absorber les demandes croissantes des entreprises.

En outre, l'inventaire réalisé en 2024 sur les zones d'activités du Cotentin confirme que les parcelles disponibles sont dispersées et insuffisantes pour accueillir de nouvelles implantations économiques significatives. La zone 2AUe des Pieux, située en continuité directe de la zone d'activités des Costils, constitue la seule opportunité d'extension cohérente et opérationnelle à court terme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE est une nécessité pour répondre aux enjeux économiques du Cotentin. La saturation des autres zones d'activités et la demande croissante de foncier économique imposent d'activer cette extension, qui s'intègre parfaitement aux orientations du PADD et du Schéma d'Accueil des Entreprises.

La modification du PLU s'assurera que l'aménagement prévu pour la ZAC des Costils puisse garantir une offre foncière structurée, conforme aux exigences de sobriété foncière et de développement durable.



PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DES PIEUX

Notice de présentation

MODIFICATION n°1

Prescrite par délibération en date du 27 mars 2025

Table des matières

I.	INTRODUCTION	3
1)	Historique du Plan local d'Urbanisme	3
2)	Champs d'application et procédure.....	5
II.	PRESENTATION ET OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN	7
1)	Objet de la modification de droit commun	7
	Compatibilité avec les documents supra-communaux.....	7
2)	Justification de l'Ouverture à l'Urbanisation	8
	Les stratégies du développement économique à l'échelle communautaire.....	8
	Capacités d'urbanisation encore inexploitées	9
3)	Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe « ZAC des Costils ».....	10
	Contexte géographique	10
	Contexte d'ouverture à l'urbanisation de la zone.	12
4)	Objectifs d'aménagements identifiés	15
	Traduction réglementaire au sein des pièces du PLU.....	16

I. INTRODUCTION

1) Historique du Plan local d'Urbanisme

Par délibération en date du 7 février 2019, le conseil communautaire a approuvé l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Par délibération en date du 27 mars 2025, le conseil communautaire a lancé la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le P.A.D.D de la commune (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) fixe cinq orientations majeures ayant différents objectifs :

Une commune rayonnante et solidaire,

- Développer les échanges à l'échelle du grand territoire
- Confirmer les qualités de commune-pôle
- Accompagner les démarches de développement à l'échelle de la Communauté d'Agglomération

Une commune accueillante aux qualités urbaines amplifiées,

- Valoriser et créer des lieux de vie d'échanges et de rencontres quotidiens,
- Equilibrer la répartition des fonctions urbaines
- Définir les conditions d'un programme de construction neuve équilibré et favoriser la diversification de l'offre de logements
- Préserver la qualité des ensembles bâtis porteurs d'identité tout en organisant une évolution maîtrisée des secteurs les moins sensibles

Une commune ouverte et connectée,

- Organiser et favoriser les flux sur la commune
- Amplifier les conditions propices au développement des modes actifs
- Renforcer le maillage des cheminements doux
- Articuler organisation viaire et organisation urbaine projetées
- Veiller à la bonne intégration des extensions projetées dans le fonctionnement urbain de la commune, en particulier le quartier de la Lande et du Siquet

Une commune dont le développement économique est conforté

- Conforter l'activité économique en lien avec la politique de développement définie par la Communauté d'Agglomération
- Développer une politique d'accueil et des parcs d'activités performants
- Intervenir sur les secteurs jugés obsolètes

- Poursuivre les efforts engagés afin de renforcer l'attractivité du centre-bourg et de ses commerces
- Diversifier l'offre touristique et pérenniser l'offre actuelle
- Garantir la bonne lisibilité de l'espace agricole et répondre aux besoins de l'appareil productif

Une commune articulant nature et urbanité.

- Organiser le projet autour d'une trame verte et bleue clairement identifiée
- Protéger les espaces naturels les plus remarquables
- Préserver et gérer les ressources naturelles
- Préserver les biens et les personnes contre les risques naturels,
- Modérer la consommation d'espaces naturels

La modification du PLU des Pieux, visant l'ouverture à l'urbanisation de la zone des Costils, s'inscrit pleinement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). En permettant le développement d'une zone artisanale et industrielle, elle renforce l'attractivité économique de la commune tout en accompagnant la stratégie de développement portée par la Communauté d'Agglomération. Cette évolution contribue à structurer un pôle économique performant, favorisant l'accueil d'activités et la modernisation des espaces obsolètes. Par ailleurs, l'intégration de cette extension au tissu urbain existant garantit une articulation cohérente entre organisation viaire et développement urbain. Enfin, cette ouverture maîtrisée prend en compte les impératifs de préservation environnementale et de gestion raisonnée des espaces naturels, en cohérence avec l'objectif de modération de la consommation foncière et de renforcement de la trame verte et bleue.

2) Champs d'application et procédure

La procédure de modification des documents d'urbanisme est prévue à l'article L 153-36 du code de l'urbanisme issu de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) qui l'a modifié partiellement.

Rappel L153-56 :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Le décret n°2013-142 du 14 février 2013 pris en application de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 et consolidé au 30 Septembre 2016, portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme précise les cas d'utilisation de cette procédure et les modalités de sa mise en œuvre. »

Le code de l'urbanisme précise les modalités du déroulement de la procédure de modification du PLU :

Aux termes de l'article L153-43 du code de l'urbanisme, « à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

L'Article L153-41 précise les points suivants :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

L'article L153-44 du Code de l'urbanisme précise :

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles [L. 153-23](#) à [L. 153-26](#). »

Concernant la publicité et l'entrée en vigueur des actes relatifs à l'élaboration, l'évaluation, et l'évolution du PLU, l'article R 153-21 précise :

- 1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est

de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53 ;

La modification n'a pas pour effet de réduire un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière, ou une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et qui ne comporte pas de graves risques de nuisances.

II. PRESENTATION ET OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

1) Objet de la modification de droit commun

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) des Pieux a été approuvé par délibération en date du 7 février 2019, avec un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixant des objectifs de croissance économique et d'accueil d'entreprises.

La présente modification vise à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUe pour répondre à un besoin identifié de foncier économique.

La zone 2AUe a été inscrite au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Pieux lors de son approbation en 2019. Cette inscription découle directement du projet de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Costils, dont le document de création a été délibéré en 2018 par la Communauté d'Agglomération du Cotentin. Ce projet d'aménagement visait à anticiper le développement économique du territoire en réservant une zone dédiée à l'accueil d'activités industrielles et tertiaires. Toutefois, en l'absence d'une mise en compatibilité réglementaire immédiate, cette zone a été classée en 2AUe, indiquant son potentiel futur d'urbanisation sous réserve d'une procédure de modification du PLU. L'actuelle évolution du document d'urbanisme vise précisément à lever cette réserve et à permettre la mise en œuvre effective du projet prévu dans la ZAC des Costils.

La procédure d'aménagement de la ZAC des Costils entre aujourd'hui en phase pré-opérationnelle. Dans ce contexte, il convient de lever la réserve d'urbanisation et d'ouvrir la zone 2AUe afin de permettre l'accueil effectif des activités économiques prévues, conformément aux objectifs de développement économique du territoire et aux orientations des documents de planification supra-communaux.

Compatibilité avec les documents supra-communaux

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Cotentin

Le SCoT du Pays du Cotentin, approuvé en 2022, définit une stratégie d'aménagement visant à structurer le développement économique du territoire tout en maîtrisant la consommation foncière. Il identifie la zone des Costils comme un pôle d'équilibre économique, mais note la saturation des capacités foncières actuelles. L'extension de cette zone est donc considérée comme nécessaire pour répondre aux besoins croissants des entreprises locales.

Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET de Normandie, adopté en 2024, impose des principes de sobriété foncière tout en favorisant le développement économique structuré. Il encourage la requalification des zones existantes et le développement de nouvelles zones d'activités sous conditions strictes. L'extension de la ZAC des Costils est en cohérence avec ces orientations, notamment pour répondre aux besoins de la filière nucléaire et de l'industrie locale.

[Programme Local de l'Habitat \(PLH\) du Cotentin](#)

Bien que principalement axé sur la question résidentielle, le PLH adopté en 2021 prend en compte l'équilibre entre emploi et habitat. L'extension de la ZAC des Costils participe à cet équilibre en créant des emplois locaux, renforçant ainsi l'attractivité de la commune des Pieux pour les actifs et leurs familles.

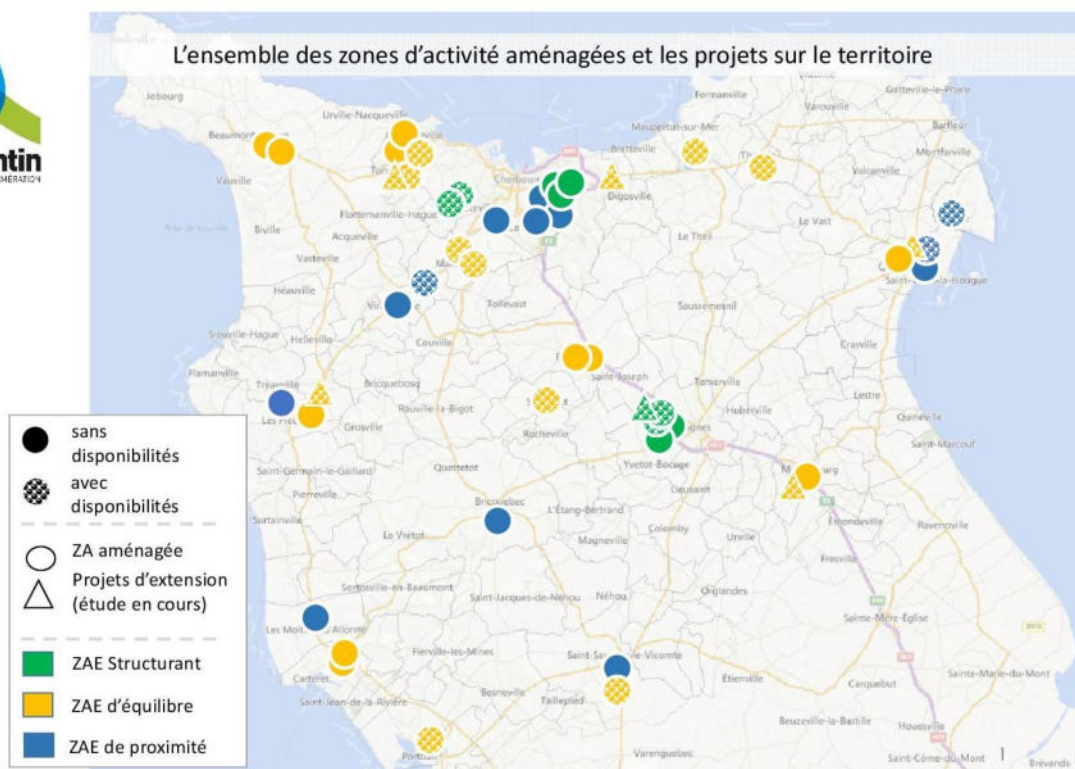
[Plan de Déplacements Urbains \(PDU\) du Cotentin](#)

Le PDU (adopté en 2019) vise à améliorer l'accessibilité des zones d'activités et à promouvoir des alternatives à l'autosolisme. L'extension de la ZAC des Costils bénéficie d'une desserte optimale par la RD650 et la RD23, tout en intégrant des solutions de transport collectif et de mobilité douce.

[2\) Justification de l'Ouverture à l'Urbanisation](#)

[Les stratégies du développement économique à l'échelle communautaire](#)

Dès 2020, le Cotentin a pris des orientations fortes en matière de foncier économique en adoptant son Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE), outil de pilotage qui organise la compétence en matière d'immobilier et de foncier économique et dont l'objectif est de fixer les orientations stratégiques ainsi qu'un programme d'actions établi à partir d'un état des lieux de l'existant (points forts et points faibles en termes de visibilité, d'équipements, de signalétique, d'animation, d'adéquation par rapport à la demande, ...). Ce SAE permet, à terme, de disposer d'une offre foncière structurée et diversifiée, répondant à différents types d'implantation.



Sans être réglementaire, cet outil a aussi vocation à s'insérer dans les démarches de planification (SCOT, PLUI...). Le SAE est un outil évolutif. Il peut être modifié, complété par de nouvelles actions dont certaines, pour les plus structurantes, font l'objet d'un examen en Bureau de Communauté.

Capacités d'urbanisation encore inexploitées

L'analyse des zones d'activités existantes sur le territoire du Cotentin révèle une saturation quasi totale des capacités d'accueil. Le taux de vacance des ZAE communautaires est estimé à seulement 1 %, avec des disponibilités très limitées (moins de 4 % de foncier aménagé restant). Cette tension foncière ne permet pas d'absorber les demandes croissantes des entreprises.

En outre, l'inventaire réalisé en 2024 sur les zones d'activités du Cotentin confirme que les parcelles disponibles sont dispersées et insuffisantes pour accueillir de nouvelles implantations économiques significatives. La zone 2AUe des Pieux, située en continuité directe de la zone d'activités des Costils, constitue la seule opportunité d'extension cohérente et opérationnelle à court terme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe est une nécessité pour répondre aux enjeux économiques du Cotentin. La saturation des autres zones d'activités et la demande croissante de foncier économique imposent d'activer cette extension, qui s'intègre parfaitement aux orientations du PADD et du Schéma d'Accueil des Entreprises.

La modification du PLU s'assurera que l'aménagement prévu pour la ZAC des Costils puisse garantir une offre foncière structurée, conforme aux exigences de sobriété foncière et de développement durable.

3) Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe « ZAC des Costils »

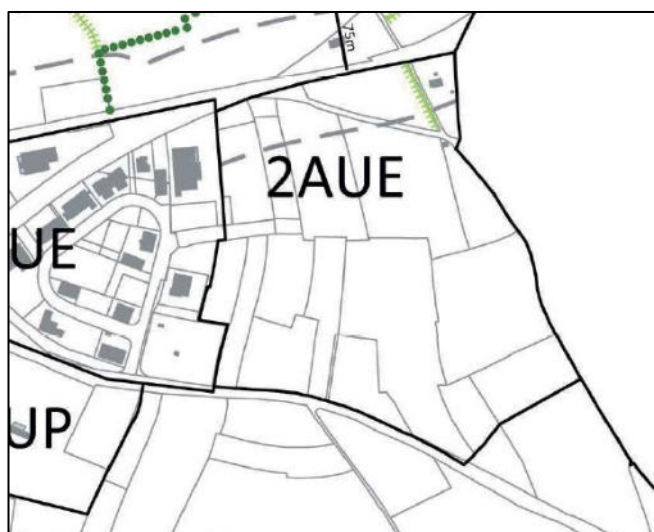
Contexte géographique

La zone 2AUe (zone monofonctionnelle à vocation économique) dédiée à l'extension de la ZAC des Costils est située à l'ouest du centre-bourg de la commune et en limite avec la commune de Benoîtville.

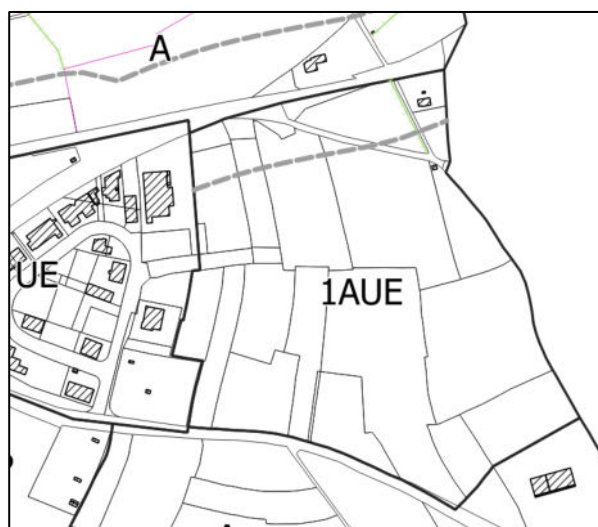


La zone 2AUe bénéficie d'une localisation stratégique à l'entrée est de la commune, à proximité immédiate de la limite communale avec Benoîtville. Elle est bordée au sud par la RD 23 et au nord par la RD 650, deux axes routiers majeurs assurant une connexion optimale avec les communes avoisinantes. Située à l'entrée est de la commune des Pieux, cette zone est en continuité directe avec la zone Ue existante, déjà urbanisée.

Localisation du secteur sur le plan de zonage :

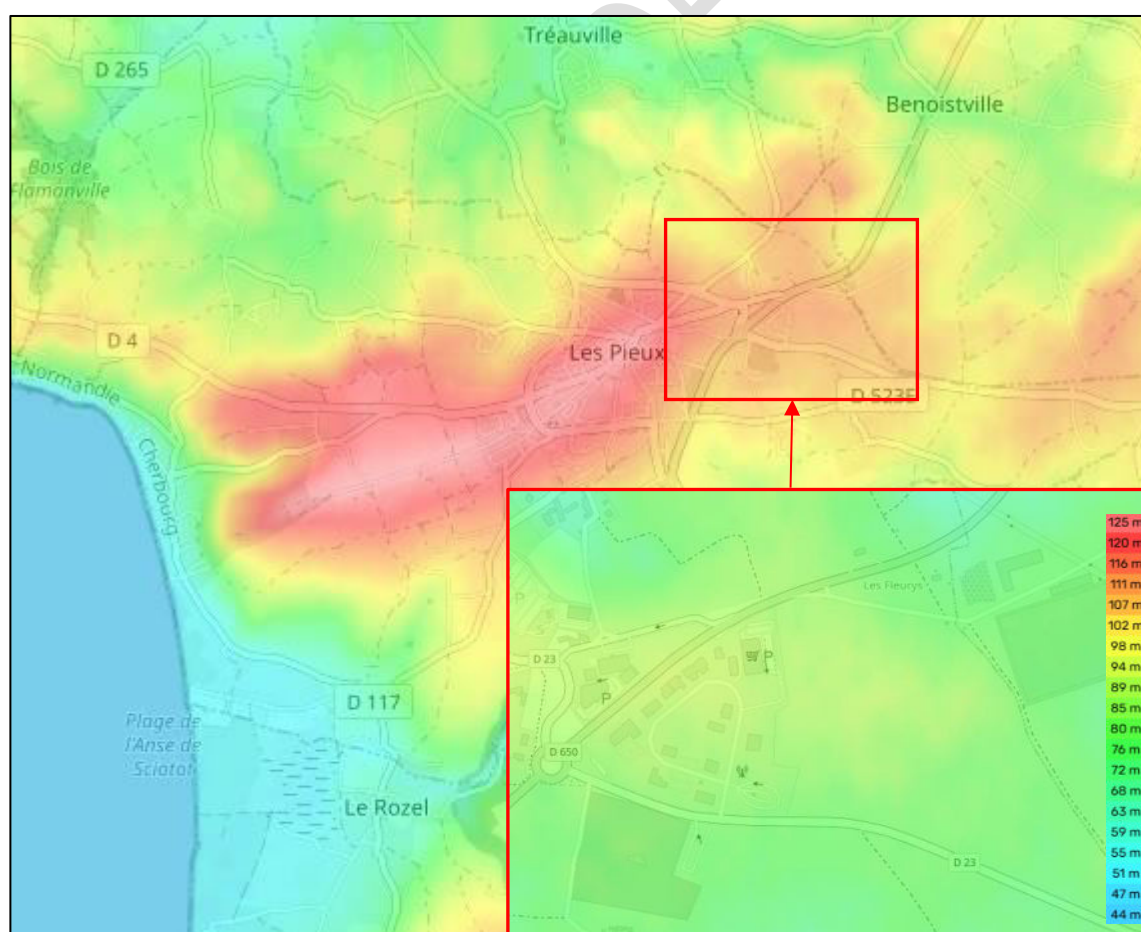


Extrait du plan de zonage du PLU : secteur 2AUE



Proposition d'évolution du zonage en zone 1AUE

La zone 2AUe fait une superficie de 15,3 ha environ se situe à une altitude moyenne compris entre 80 et 97m comme l'indique la carte topographique ci-après



Altitude moyenne zone 2AUE / Source Topographic map

La quasi-totalité de ce secteur a été acquis par la Communauté d'Agglomération du Cotentin et fait l'objet d'études en vue de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC.

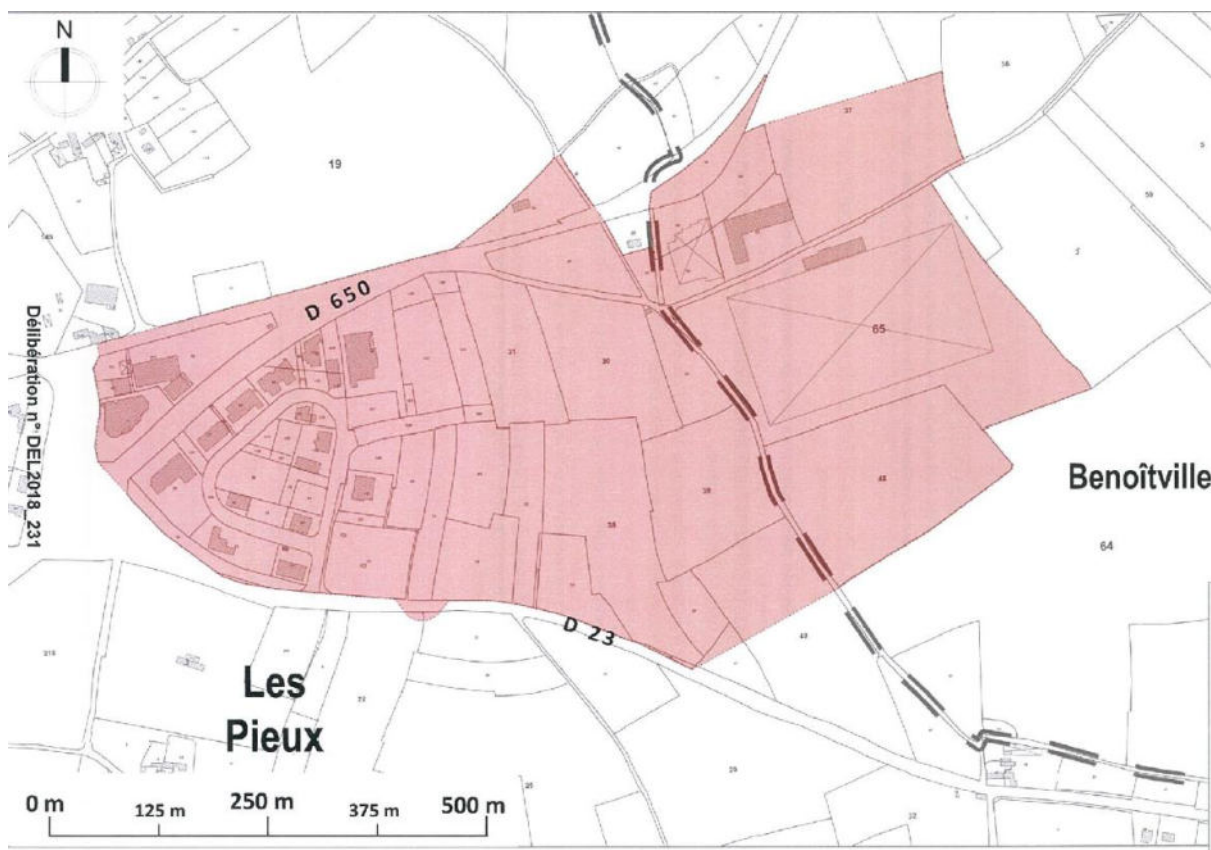


Localisation des axes routiers RD23 et RD650 – Géoportail / Aturba

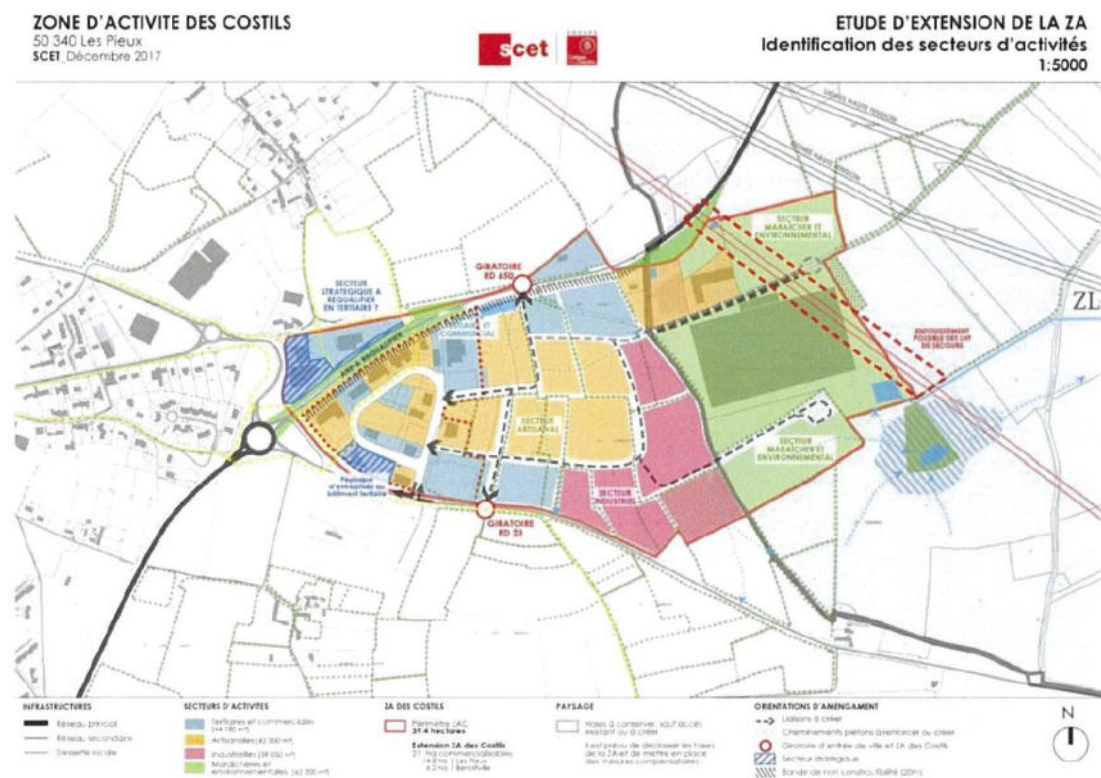
Contexte d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Le projet de Zone d'Aménagements Concertés (ZAC)

Le projet s'inscrit dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) initiée en 2018, s'étendant sur une superficie d'environ 15,3 hectares. Le périmètre de la ZAC, tel que présenté au dossier de création approuvé le 21/12/2018, s'étend sur deux communes : les Pieux et Benoîtville.



Le dossier de création définit également les principales activités attendues sur le secteur : activités tertiaires et commerciales, artisanales, industrielles et maraîchères. Elle présente une répartition spatiale à titre indicatif :





4) Objectifs d'aménagements identifiés

L'étude conduite sur le secteur dans le cadre de la modification du PLU a mis en lumière plusieurs thématiques importantes à anticiper et à encadrer sur le plan réglementaire :

Penser en amont l'intégration architecturale des constructions

L'urbanisation de la zone des Costils doit s'accompagner d'une réflexion sur la qualité architecturale des bâtiments afin de garantir une cohérence esthétique et fonctionnelle avec l'environnement existant. L'intégration des constructions passera par le choix de matériaux adaptés, une volumétrie harmonieuse et une articulation réfléchie entre espaces bâtis et espaces libres.

L'objectif est de proposer un cadre architectural valorisant, évitant les ruptures brutales avec le tissu environnant et favorisant une lisibilité claire des espaces publics et privés.

Pour cet aspect, la commune fait le choix d'assurer une cohérence générale d'ensemble au sein du feuillet réglementaire du PLU, en se laissant l'opportunité d'être plus précis dans ses prescriptions au stade de la fiche de lot, rédigée a posteriori du dossier de réalisation de la ZAC.

Structurer les circulations internes en assurant des connexions fonctionnelles et sécurisées

L'organisation du réseau viaire interne doit garantir une circulation fluide et sécurisée pour tous les usagers.

Une hiérarchisation des voies sera mise en place afin d'articuler les différents flux (véhicules légers, poids lourds, modes actifs) et d'éviter les conflits d'usage. Des liaisons sécurisées pour les piétons et les cyclistes devront être intégrées, en lien avec les cheminements existants et les axes structurants du territoire.

Préserver et valoriser le paysage par le maintien et l'aménagement des haies périphériques

Les haies bocagères existantes **constituent un élément structurant du paysage et jouent un rôle écologique essentiel en favorisant la biodiversité et en participant à la régulation du climat local**. Leur préservation devra être une priorité dans l'aménagement de la zone, avec des mesures de renforcement (plantations complémentaires, entretien raisonné) pour maintenir leur rôle de corridor écologique. L'intégration paysagère des nouvelles constructions pourra passer également par la mise en place de haies brise-vue, permettant d'atténuer l'impact visuel des nouvelles implantations et d'assurer une transition harmonieuse avec le cadre environnant.

Favoriser une implantation bioclimatique des constructions

L'aménagement de la zone doit intégrer une conception bioclimatique favorisant l'optimisation des apports solaires et la réduction des besoins énergétiques des bâtiments. L'orientation des constructions devra être pensée pour maximiser l'ensoleillement hivernal et limiter les surchauffes estivales, au vu des typologies bâties attendues sur une zone à vocation artisanale et industrielle.

L'intégration des dispositifs d'énergies renouvelables doit également être prévue, avec en ligne de mire leur bonne intégration architecturale et paysagère au sein de la zone.

Garantir une gestion hydraulique efficace et limiter l'imperméabilisation des sols

Face aux enjeux liés à l'écoulement des eaux pluviales, les aménagements devront intégrer des solutions de gestion alternative pour limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux. Des dispositifs tels que les noues végétalisées, les tranchées drainantes, les bassins de rétention ou encore les revêtements perméables seront privilégiés afin de réduire le ruissellement et d'éviter la saturation des réseaux.

Un dimensionnement adapté des infrastructures hydrauliques permettra d'anticiper les épisodes de fortes précipitations et de garantir un fonctionnement optimal du système d'évacuation des eaux pluviales.

Traduction réglementaire au sein des pièces du PLU

Le règlement littéral

Le règlement de la zone 1AUE, élaboré spécifiquement pour l'urbanisation de la zone des Costils, traduit les objectifs d'aménagement identifiés. Il encadre les modalités d'occupation du sol, l'implantation des constructions, l'organisation des circulations et l'intégration environnementale du projet. Son ambition est d'assurer un développement équilibré de la zone, en conciliant attractivité économique et qualité urbaine.

Un périmètre dédié aux activités économiques

La zone 1AUE est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales et tertiaires. Le règlement interdit les occupations incompatibles avec cette vocation, notamment les établissements recevant du public à des fins de loisirs ou de restauration. Certaines activités, comme les commerces de détail, ne sont autorisées que si elles sont directement liées à une production locale. De même, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises sous réserve d'un contrôle de compatibilité avec les règlements en vigueur.

Un encadrement précis des implantations

L'implantation des constructions est strictement régulée afin de garantir une organisation cohérente du secteur. Un recul minimal est imposé par rapport aux voiries et aux limites séparatives :

- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD650,
- 10 mètres pour les bâtiments de plus de 6 mètres de hauteur,
- 5 mètres pour les constructions plus basses.

La hauteur maximale est fixée à 18 mètres pour les bâtiments principaux et 12 mètres pour les annexes et espaces de stockage.

Une structuration fonctionnelle des circulations

Le règlement prévoit une desserte adaptée aux besoins logistiques des entreprises, avec des exigences spécifiques pour l'accessibilité des poids lourds. Les projets doivent intégrer des aires de stationnement et de manœuvre dimensionnées en conséquence, évitant ainsi les encombrements sur la voirie publique. La sécurité des accès est également prise en compte, avec des prescriptions permettant de limiter les conflits d'usage et d'assurer la fluidité des déplacements.

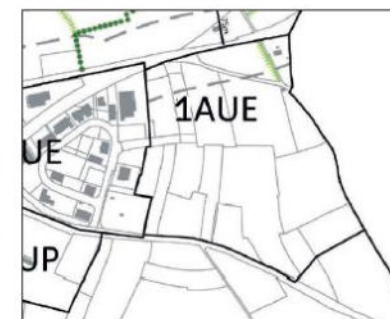
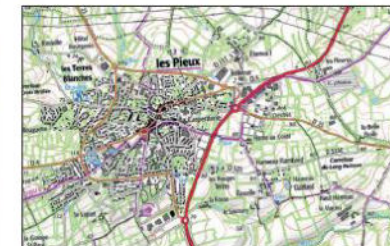
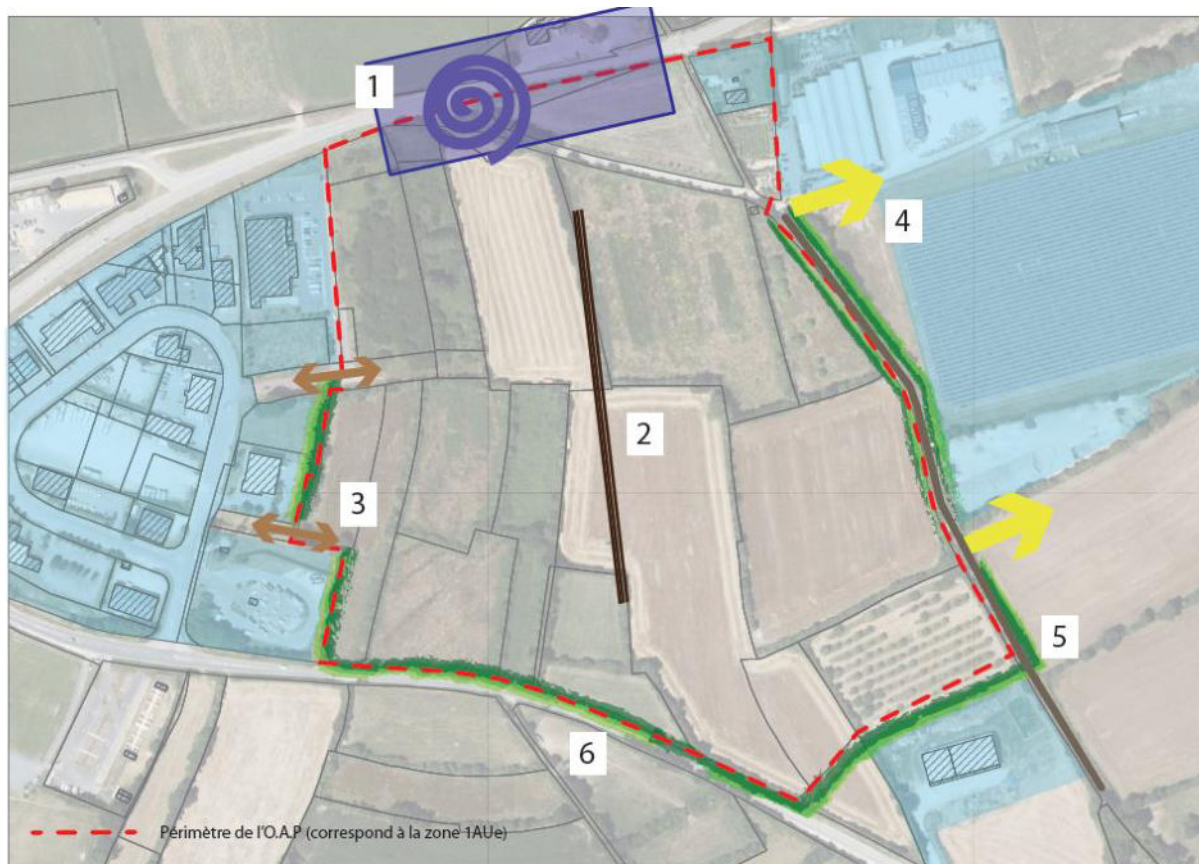
Une intégration architecturale et paysagère maîtrisée

Le règlement impose des règles architecturales visant à garantir une harmonie visuelle et une bonne insertion dans le paysage. Les façades doivent être traitées avec soin, avec un choix de matériaux et de couleurs assurant une continuité esthétique. Les toitures végétalisées et les dispositifs de production d'énergie renouvelable (ombrières photovoltaïques, panneaux solaires) sont encouragés pour améliorer la performance environnementale du secteur.

Les haies existantes en limite de parcelle doivent être préservées et renforcées. Toute suppression est soumise à des conditions strictes, notamment une obligation de replantation avec des essences locales. Un traitement paysager est exigé pour les aires de stationnement et les dépôts à ciel ouvert afin de limiter leur impact visuel.

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Une OAP a été spécifiquement rédigée pour le projet des Costils. Elle permet d'assurer une traduction graphique des objectifs, et d'en préciser (parfois sous forme de recommandations) les conditions de mise en œuvre. Extrait :



LEGENDE



Secteur d'entrée de ville. Ce secteur devra faire l'objet d'une attention particulière en matière de réflexion paysagère et architecturale, exprimée au sein du dossier spécifiquement réalisé au titre de l'article L 111-8 du code de l'urbanisme.



Haies périphériques existantes à maintenir afin de préserver leur rôles de corridors écologiques, de brise vent naturel, de limiter le risque d'écoulement des eaux. Au sud de la zone, la haie pourra être interrompue pour la création d'un accès piéton.



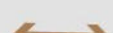
Activités existantes au sein du périmètre ou à proximité immédiate. À intégrer sur les plans urbain et paysager.



Emplacement de l'entrée/sortie principale pour la zone. Secteur à prévoir sécurisé et paysagé.



Principe d'orientation de l'axe principale de desserte de la zone orienté approximativement nord-sud. Cette orientation a été pensée pour favoriser une implantation bioclimatique des constructions.



Voies de communication à double sens à prévoir permettant les connexions avec l'extérieur du secteur de projet.



Connexions à prévoir avec l'Est du site, afin de ne pas compromettre une extension future de la zone.

Synthèse des objectifs clés

- Favoriser une implantation bioclimatique des constructions.
- Structurer les circulations internes en assurant des connexions fonctionnelles et sécurisées.
- Préserver et valoriser le paysage par le maintien et l'aménagement des haies périphériques.
- Garantir une gestion hydraulique efficace et limiter l'imperméabilisation des sols.

Réalisation d'un dossier spécifique au titre du L111-8 CU (dossier « Loi Barnier »).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone des Costils modifie le cadre visuel de l'entrée de ville nord-est des Pieux, en bordure de la RD650. L'étude L111-8 CU a permis d'anticiper ces évolutions et de définir des mesures spécifiques visant à structurer cette entrée de ville. Les prescriptions intègrent :

- La mise en place d'un écran paysager composé d'alignements d'arbres de haut jet et de haies bocagères renforcées, afin de masquer progressivement les nouvelles constructions et d'assurer une transition douce entre espaces urbanisés et espaces naturels.
- Un aménagement maîtrisé des enseignes et de la signalétique, pour éviter une accumulation d'éléments visuels perturbant la perception du paysage.
- Une hiérarchisation des volumes bâtis, avec des prescriptions sur les hauteurs et l'implantation des bâtiments afin de structurer l'espace de manière cohérente

Réduction du retrait obligatoire des constructions de 75m à 20m

L'étude L111-8 CU a également permis de réduire le retrait obligatoire des constructions vis-à-vis de l'axe de la RD650, passant ainsi de 75 mètres à 20 mètres. Cette adaptation a été justifiée par plusieurs éléments :

- La mise en place d'un dispositif paysager de transition, assurant une intégration progressive des constructions et évitant tout effet de rupture avec le tissu urbain existant.
- La volonté de créer une véritable entrée de ville identifiable, en évitant un recul excessif des bâtiments qui aurait pu générer des espaces vides mal définis et peu qualitatifs.
- L'optimisation de l'espace foncier disponible, en permettant une meilleure structuration des parcelles tout en maintenant des marges suffisantes pour assurer la lisibilité et la fluidité des déplacements sur cet axe routier

Ces ajustements réglementaires garantissent une cohérence entre les objectifs d'aménagement, les impératifs de développement économique et les exigences de qualité paysagère et urbaine. Le règlement de la zone 1AUE, combiné aux prescriptions du dossier L111-8 CU, assure ainsi un encadrement rigoureux du projet, conciliant attractivité et insertion harmonieuse dans le territoire communal.

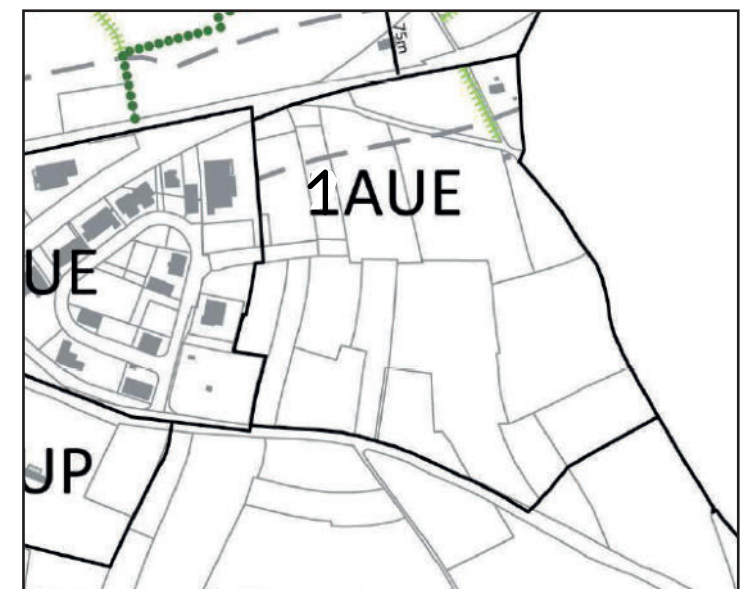
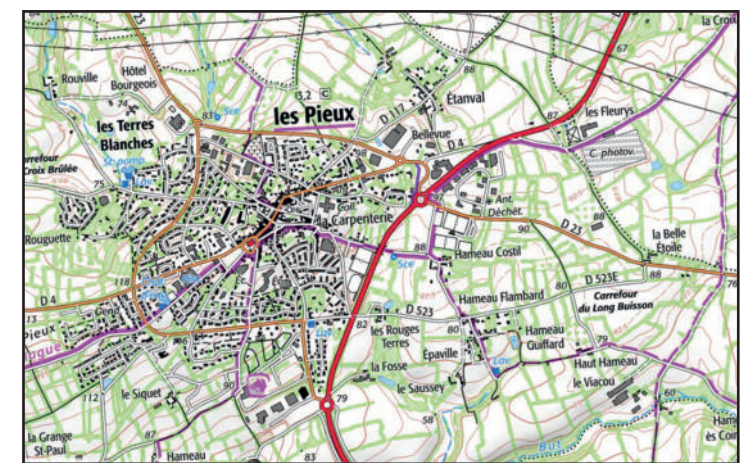
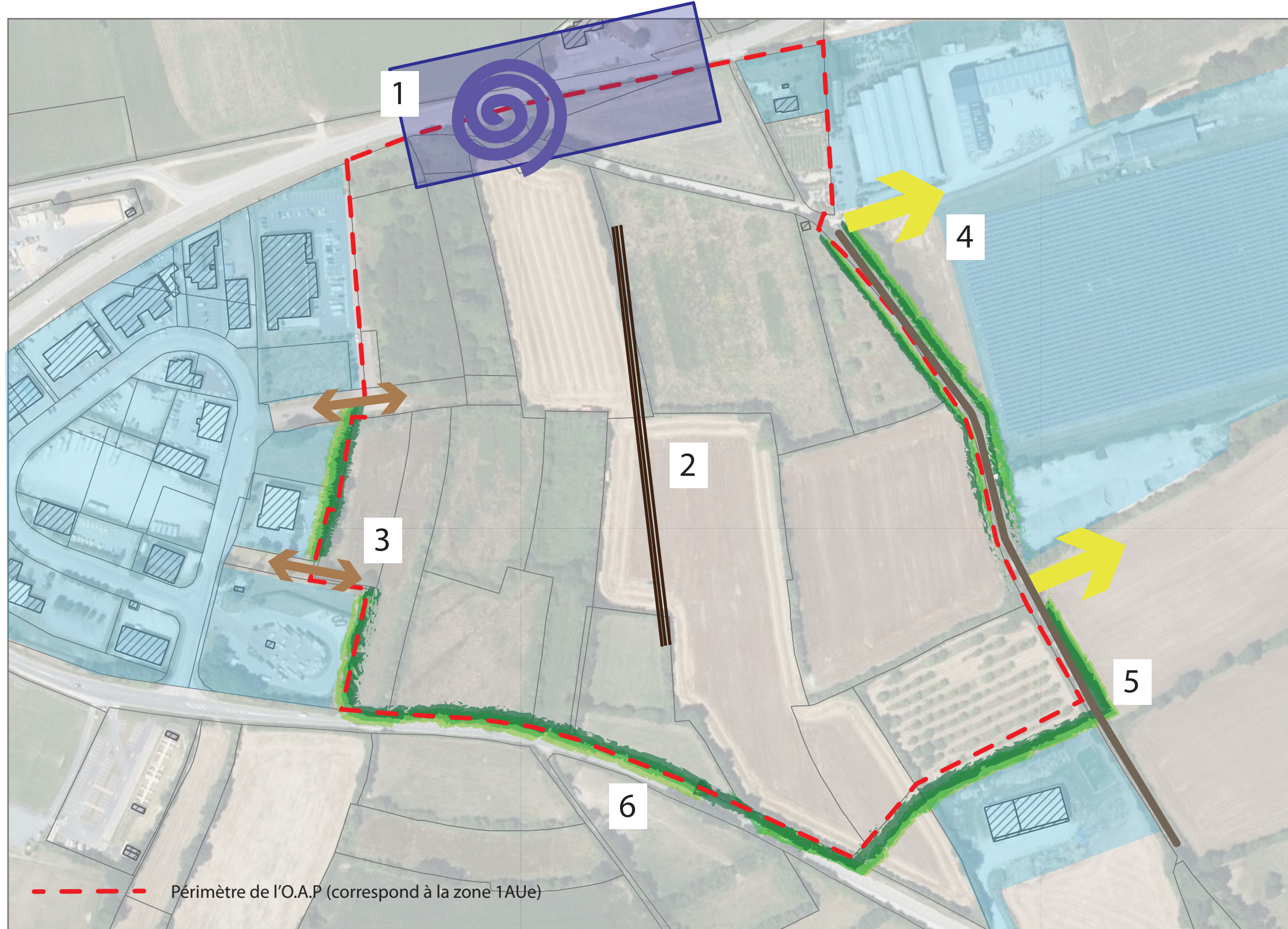
PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1 PRESCRITE EN DATE DU 27/03/2025



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

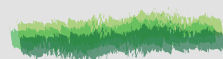




LEGENDE



Secteur d'entrée de ville. Ce secteur devra faire l'objet d'une attention particulière en matière de réflexion paysagère et architecturale, exprimée au sein du dossier spécifiquement réalisé au titre de l'article L 111-8 du code de l'urbanisme.



Haies périphériques existantes à maintenir afin de préserver leur rôle de corridor écologique, de brise vent naturel, de limiter le risque d'écoulement des eaux. Au sud de la zone, la haie pourra être interrompue pour la création d'un accès piéton



Activités existantes au sein du périmètre ou à proximité immédiate. A intégrer sur les plans urbain et paysager.



Emplacement de l'entrée/sortie principale pour la zone. Secteur à prévoir sécurisé et paysagé.



Principe d'orientation de l'axe principal de desserte de la zone orienté approximativement nord-sud. Cette orientation a été pensée pour favoriser une implantation bioclimatique des constructions.



Voies de communication à double sens à prévoir permettant les connexions avec l'extérieur du secteur de projet.



Connexions à prévoir avec l'Est du site, afin de ne pas compromettre une extension future de la zone.

Synthèse des objectifs clés

Favoriser une implantation bioclimatique des constructions.

Structurer les circulations internes en assurant des connexions fonctionnelles et sécurisées.

Préserver et valoriser le paysage par le maintien et l'aménagement des haies périphériques.

Garantir une gestion hydraulique efficace et limiter l'imperméabilisation des sols.

VOCATION DU SITE ET PROGRAMMATION

Le projet présenté s'inscrit dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) initiée en 2018. S'étendant sur une surface d'environ 15,3 hectares, cette ZAC est destinée à accueillir des activités économiques (services, artisanat, industrie). Elle est située en continuité immédiate de la zone d'activités des Costils, à l'ouest, avec laquelle il sera non seulement nécessaire de prévoir des connexions fonctionnelles pour favoriser les synergies entre les deux espaces, mais également d'envisager la ZAC comme le prolongement urbain de cette zone existante. Le site est délimité par deux routes départementales : la RD650 au nord et la RD23 au sud. L'accès principal à la zone se fera par le nord, en empruntant le rond-point existant, récemment aménagé. Les aménagements prévus devront être adaptés au trafic attendu et à la vocation économique du site, garantissant une circulation fluide et sécurisée. Le site se distingue également par la présence de nombreuses haies arbustives, identifiées comme des éléments paysagers à forte valeur. Le schéma d'aménagement prévoit la conservation obligatoire d'une partie de ces haies, tout en encourageant une approche générale qui valorise les aménités paysagères existantes. Cette orientation reflète la volonté d'intégrer pleinement le projet dans son environnement naturel tout en répondant aux besoins d'aménagement liés aux activités économiques.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT

- 1** Le linéaire nord du projet, bordant la RD650 et incluant le giratoire d'accès principal, constitue une vitrine essentielle de la ZAC. Étant donné le caractère très fréquenté de cette route, il est impératif de soigner son intégration paysagère. Les aménagements devront inclure des plantations d'alignement et des bandes végétalisées pour atténuer l'impact visuel des infrastructures. **Ces éléments contribueront à améliorer la perception du site tout en respectant les principes de développement durable.**
- 2** L'axe principal de desserte de la zone, orienté approximativement nord-sud, joue un rôle structurant dans l'aménagement de la ZAC. Cette orientation a été pensée pour favoriser une implantation bioclimatique des constructions futures, maximisant ainsi leur efficacité énergétique et leur confort d'usage. Le gabarit de cette voie, qui sera conçu pour refléter son statut d'axe majeur, le distinguera visuellement et fonctionnellement au sein du réseau viaire. Cet aménagement permettra non seulement d'assurer une circulation fluide et hiérarchisée, mais également de poser un repère spatial fort pour les usagers. Les voies secondaires viendront s'y raccorder de manière ordonnée, renforçant la lisibilité du plan d'ensemble tout en contribuant à une structuration paysagère harmonieuse grâce à des alignements végétaux ou des aménagements intégrés.
- 3** Les connexions avec la première partie de la ZAC des Costils constituent un enjeu majeur pour assurer la cohérence fonctionnelle du projet. Ces liaisons devront avant tout être pensées pour favoriser la continuité des circulations, qu'il s'agisse de véhicules, de modes doux ou de réseaux techniques. Du point de vue fonctionnel, il est essentiel de garantir une fluidité optimale entre les deux zones, en prévoyant des voiries adaptées au trafic attendu, mais également des cheminements piétons et cyclables sécurisés. **Ces derniers renforceront les interactions entre les activités des deux secteurs tout en répondant aux attentes en matière de mobilité durable.**
- 4** L'aménagement de la ZAC doit intégrer la possibilité d'une extension future vers l'est, tout en minimisant l'impact paysager actuel. Pour cela, il est demandé de prévoir dès à présent des voies et réseaux techniques en attente, **positionnés de manière discrète et respectueuse de l'environnement immédiat**. Leur tracé pourra être marqué par des bandes végétalisées ou des haies, offrant ainsi une intégration paysagère temporaire jusqu'à leur activation. Les réseaux techniques (eau, électricité, fibre optique, etc.) doivent également **être dimensionnés et localisés** de manière à permettre une connexion directe avec la future extension, tout en restant invisibles ou peu perceptibles en surface.
- 5** **Les haies périphériques** constituent des éléments structurants du projet, tant sur le plan écologique que paysager. **Leur conservation et leur entretien doivent être inscrits comme une priorité, afin de préserver leur rôle de corridors écologiques, de brise-vent naturel et de trame végétale** essentielle à l'identité de la ZAC. L'entretien de ces haies pourra inclure des actions spécifiques telles que l'élagage régulier, le nettoyage des déchets ou encore l'abattage des arbres identifiés comme malades ou dangereux. Ces interventions devront toutefois être menées avec précaution, dans le respect de l'aspect global du paysage protégé. Il sera important de garantir une gestion différenciée et douce, en privilégiant des pratiques favorables à la biodiversité, comme le maintien des habitats pour la faune locale ou la plantation d'essences adaptées en remplacement des sujets abattus. **Il est recommandé d'inscrire ces prescriptions au sein des fiches de lots qui accompagneront les cahiers des charges de cessions, au stade de la commercialisation de la future ZAC.**
- 6** Le linéaire sud, bordé par la RD23, revêt une importance stratégique pour le projet, avec des contraintes spécifiques et des opportunités paysagères à valoriser. **Aucun accès véhicule ne sera autorisé sur ce tronçon depuis la ZAC.** La haie dense existante joue un rôle clé en matière d'aménité visuelle et écologique. **Le parti pris paysager devra s'efforcer de conserver cet écran végétal tout en intégrant des éléments subtils pour signaler la présence de la zone d'activités, au-delà.** Cela pourrait passer par des interventions ciblées, comme des percées visuelles ponctuelles, la plantation d'espèces variées offrant une diversité de textures ou de couleurs, ou encore l'installation discrète de mobiliers ou d'éléments signalétiques harmonisés au paysage. Des venelles assurant le bon écoulement des eaux pluviales pourront être aménagées entre les lots. Il conviendra alors de s'assurer du bon dimensionnement du fossé longeant la RD au sein desquelles il est prévu qu'elles se rejettent.

COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DU
COTENTIN

COMMUNES DES PIEUX

MODIFICATION N°1 DU PLU

Règlement Zone 1AUe

Document de travail



Le secteur 1AUE : correspond à des espaces qui accueilleront des constructions à vocation d'activités économiques (secondaire et tertiaire). Ce secteur est destiné à des activités qui, par leur nature, leur taille ou les nuisances éventuelles qu'elles induisent, ne peuvent trouver place dans un quartier d'habitat.

Article 1. Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions dont la destination ne seraient pas autorisée à l'article 2.
- Les constructions recouvrant les destinations suivantes :
 - Hébergement hôtelier et touristique
 - Cinéma
 - Restauration
 - Salles d'art et de spectacle
 - Equipements sportifs
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les décharges, dépôts de véhicules (hors stationnements) et de matériaux s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone.

Article 2. Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage industriel et artisanal, dans le respect de la législation.
- Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement, leurs extensions et annexes, sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance, à la direction ou au bon fonctionnement des établissements implantés dans la zone, et à condition que le maintien sur site soit rendu obligatoire par les activités en place.
- Les constructions liées aux activités agricoles et/ou forestières, à condition qu'elles préexistent sur le secteur avant l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC des Costils.
- Les constructions liées aux activités agricoles, à condition qu'elles soient compatibles avec les activités de la zone.
- Les commerces de détails, les commerces de gros et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à la condition suivante : **seuls les commerces liés à une production sur place pourront être acceptés.**
- Les immeubles de bureaux, ainsi que les activités de services.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) peuvent être autorisées sous réserve de compatibilité avec les règlements en vigueur et après avis des autorités compétentes.
- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain.
- Les dépôts à ciel ouvert de matériaux liés à une activité économique existante à condition de faire l'objet d'un traitement paysager afin de les rendre les moins visibles possible depuis l'espace public.

Article 3. Desserte des terrains par les voies — accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Voies :

Les caractéristiques des voies doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Gabarits lourds :

Les projets doivent intégrer des aires de stationnement, des aires de manœuvres et de retournement adaptées aux véhicules lourds pour éviter les stationnements et manœuvres sur la voie publique.

Accès :

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre une lutte efficace contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Collecte des déchets ménagers et assimilés :

L'annexe 1 du présent règlement présente le cahier de prescriptions établi pour la zone des Costils en matière de collecte des déchets ménagers et assimilés. Ses dispositions seront à respecter dans l'établissement de tout projet sur la zone.

Article 4. Desserte des terrains par les réseaux

Réseaux de distribution

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par l'ensemble des réseaux prévus sur la zone, dans la conformité des règlements en vigueur, et s'assurer d'un dimensionnement suffisant au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir, le cas échéant la demande d'urbanisme sera refusée.

Le branchement est obligatoire et devra satisfaire aux dispositions du règlement du service des eaux de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Assainissement des eaux pluviales

En l'absence de zonage des eaux pluviales approuvé (un schéma directeur avec zonage est en cours de réalisation et pourrait être applicable courant 2027), les dispositions du SDAGE s'appliquent, à savoir :

- les pluies courantes (période de retour inférieure à 1 an) à minima, doivent être gérées sur la parcelle ;
- il faut au max limiter l'imperméabilisation des sols et gérer les eaux pluviales au plus près de là où elles tombent en favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol.

En cas de rejet au collecteur public, le débit autorisé est limité à 3 litres/seconde/hectare pour une pluie

de fréquence trentennale (période de retour de 30 ans).

Le dispositif de gestion des eaux pluviales envisagé par le pétitionnaire pour répondre aux impératifs décrits ci-dessus devra être décrit et justifié (note de calcul et test d'imperméabilité à joindre) dans le dossier de permis de construire et sera soumis à la validation du service des eaux de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Pour les installations ou occupations le nécessitant notamment les eaux pluviales présentant un risque de pollution, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) et/ou zone de rétention pourront être imposés au pétitionnaire

Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau et suivant les conditions et modalités définies par le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Le rejet des eaux usées non domestiques doit être autorisé préalablement par le service d'assainissement collectif.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

Article 5. Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions d'une hauteur totale supérieure à 6m doivent être implantées avec un recul minimal obligatoire de 10 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Ce recul minimal obligatoire peut être ramené à 5m pour les constructions d'une hauteur totale inférieure à 6m.

Disposition spécifique par rapport à la RD650 : toute construction devra être implantée avec un recul minimum obligatoire de 20m par rapport à l'axe de la route départementale.

En cas d'impératif technique, un recul différent pourra être admis ou imposé, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou aux réseaux divers.

Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions d'une hauteur totale supérieure à 6m doivent être implantées avec un recul minimal obligatoire de 10 m par rapport aux limites séparatives de propriétés.

Ce recul minimal obligatoire peut être ramené à 5m pour les constructions d'une hauteur totale inférieure à 6m.

Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

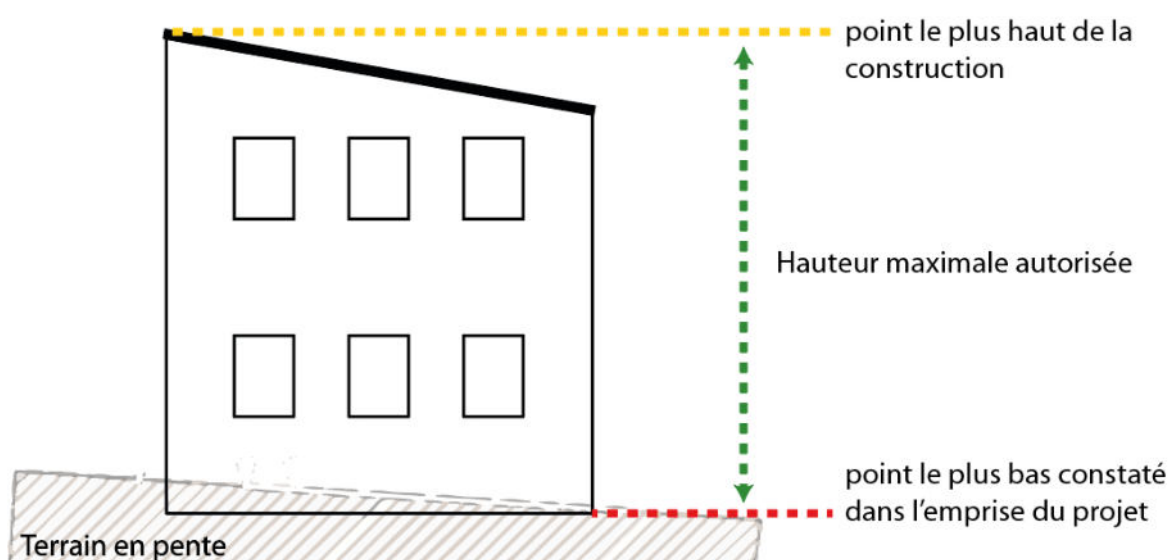
Article 9. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 10. Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le terrain naturel avant travaux.

Dans le cas d'un terrain en pente, la cote retenue pour le terrain naturel est celle du point le plus bas constaté dans l'emprise du projet (cf. schéma ci-dessous).



La hauteur maximale des constructions principales ne doit pas excéder 18 mètres.

La hauteur maximale des constructions secondaires (stockages, annexes, extensions) ne doit pas excéder 12m).

Article 11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'**article R.111-27 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et équipements d'intérêts collectifs et de service public (EISCP) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ne sont pas concernés par les règles ci-après en raison de leurs spécificités techniques et réglementaires.

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles. Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux et couleurs employés pour la construction initiale doit être respectée.

Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

1.3 – Toiture

Les toitures terrasses pourront être solarisées, végétalisées, accessibles, ou utilisées en structure de rétention des eaux pluviales.

Les toitures visibles depuis les étages supérieurs du même bâtiment ou des constructions adjacentes feront l'objet d'un traitement architectural : les toitures terrasses visibles seront végétalisées et/ou accessibles.

Afin de favoriser une meilleure intégration des panneaux photovoltaïque et thermiques en toiture, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- Pour les toitures terrasses ou toits plats, les panneaux photovoltaïques seront masqués par un acrotère ou un bandeau pour limiter la visibilité depuis l'espace public.
- Préférentiellement les panneaux photovoltaïques pourront être intégrés à la toiture sans débords, ils pourront également être autorisés en surimposition à condition que leur impact visuel soit limité.

1.4 – Clôtures

Pour certains projets, des exigences particulières en matière de sûreté et de sécurité peuvent s'imposer en raison de la nature du site ou des activités qui y sont exercées. Lorsqu'un projet est soumis à de telles contraintes, les règles générales relatives aux clôtures pourront ne pas s'appliquer.

En l'absence de contraintes particulières de sûreté, les clôtures doivent être adaptées au caractère artisanal et économique de la zone. Elles doivent assurer une délimitation claire et fonctionnelle des parcelles. L'usage de matériaux qualitatifs et durables est recommandé, et une intégration végétale par

l'accompagnement de haies qui viendraient doubler le dispositif retenu est encouragé.

Les clôtures sur rue pourront être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1.5 - Locaux et équipements techniques

Les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires devront être intégrés dans un muret technique en bordure de parcelle.

1.6 – Enseignes

Si les enseignes sont intégrés au projet de construction, alors elles devront clairement apparaître dans le dossier de permis de construire

L'éclairage des enseignes devra être limité. Les enseignes clignotantes et les néons colorés sont proscrits

Article 12. Aires de stationnement

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

La surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité du bâtiment construit, et être justifiée dans l'autorisation d'urbanisme qui accompagne le projet.

Les aires de stationnement devront s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'essences locales sans toutefois compromettre l'implantation d'ombrières photovoltaïques.

Afin de favoriser les pratiques circulatoires cyclables, des locaux de stationnement des vélos ou des abris spécifiques devront être prévus pour toute opération programmant une réalisation de plus de 500 m² de surface de plancher, quelle que soit sa destination, à hauteur de 5 places par tranche de 500 m² de SP.

Article 13. Espaces libres - aires de jeux et de loisirs – plantations

Les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimum. Les plantations existantes doivent y être préservées en termes de sujets repérés et d'espaces suffisants pour assurer leur conservation, notamment en limite séparative et celles limitant le ruissellement.

Pour toutes les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés, sans déclaration préalable :

- Les tailles d'entretien et de formation
- L'ébranchage des arbres d'émondes et la taille des arbres têtards
- Les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant les souches et assurant le renouvellement des dits végétaux
- La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
- La suppression partielle pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative
- La suppression partielle pour la défense de la forêt contre un incendie (sur décision administrative)

Peuvent être autorisés mais sont soumis à déclaration préalable :

- La suppression partielle pour la création d'un nouvel accès ou élargissement nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (dans la limite maximale de 10 m), dès lors qu'aucun autre accès adapté n'existe et que le nouvel accès n'amplifie pas les effets de ruissellement par concentration. Dans les cas où l'ouverture est effectuée sur la voie publique, cela ne dispense pas de démarches liées à une demande d'autorisation d'accès
- Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et bocagères et de même développement
- La suppression partielle pour la création d'un nouveau bâtiment d'exploitation justifiée par un permis de construire.
- Les travaux d'utilité publique.

Toutes autres modifications ou suppressions sont interdites.

Projet de plantation :

En cas de nouvelles plantations d'arbres et d'arbustes, ceux-ci sont de développement adapté à la superficie et les conditions de plantations doivent être adaptées à leur croissance (fosses...). Les nouvelles plantations sont composées d'essences locales et bocagères et privilégient des haies multistrates (herbacée, arbustive, arborée).

Article 14. Coefficient d'occupation

Non réglementé.

Article 15. Performances énergétiques et environnementales

En outre, pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

L'installation d'ombrières photovoltaïques sur les places de stationnement lorsque les conditions techniques le permette est encouragée.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

Article 16. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques. Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu

Annexe 1 : cahier de prescriptions pour la collecte des déchets ménagers et assimilés sur la zone des Costils.

ZAC Les Costils Les Pieux

Prescriptions Gestion des déchets

DECHETS PRIS EN CHARGE

Ordures ménagères résiduelles et emballages et papiers

Dans la zone concernée, la collecte des déchets est réalisée en porte-à-porte en bacs pour les ordures ménagères résiduelles et les emballages et papiers.

La demande de bacs doit être réalisée auprès de la collectivité, au minimum 3 semaines avant l'emménagement dans les bâtiments.

Les bacs doivent être présentés la veille de la collecte à partir de 19h. Les bacs doivent être ensuite enlevés du domaine public le plus rapidement possible après le passage du véhicule de collecte. Sur l'ensemble du territoire, ils doivent être retirés au plus tard à 18h30 le jour de collecte.

L'utilisateur ne doit pas tasser le contenu des bacs de manière excessive et ne pas laisser déborder les déchets. L'utilisation de machine type broyeur ou compacteur de manière à diminuer le volume dans les bacs est proscrite.

Le couvercle des bacs devra obligatoirement être fermé afin de permettre la bonne exécution des opérations de levage/vidage. En aucun cas, des sacs ou des cartons doivent être présentés au pied du bac.

Il est interdit d'utiliser un caillou, tendeur ou d'autre dispositif dangereux pour maintenir le couvercle du bac.

Les bacs doivent être présentés devant ou au plus près de l'habitation ou de l'activité professionnelle ou au point de collecte défini, en position verticale sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, poignées dirigées vers la rue.

En aucun cas, le service de collecte ne rentre dans les locaux de stockage des poubelles, les bacs doivent être présentés à l'extérieur. De la même manière, le service ne prend ni clé, ni badge pour accéder à un site privé, les bacs doivent être présentés à l'entrée afin d'être collectés.

Les bacs à quatre roues devront être présentés les deux freins appliqués pour assurer leur immobilisation.

Les jours de collecte et les consignes de tri sont accessibles sur le site internet de la collectivité.

Le lavage régulier des bacs de collecte est à la charge des usagers qui en ont la garde juridique. En cas de défaut d'entretien du bac, le service de collecte pourra en refuser le ramassage.

Verre

La collecte du verre est assurée en apport volontaire. L'emplacement des points de collecte verre sont disponibles sur le site internet de la collectivité.

Biodéchets

Les entreprises doivent faire appel à un prestataire privé pour gérer leurs biodéchets.

Pour les particuliers, disposant d'un jardin, ils peuvent effectuer une demande de composteur sur le site de l'agglomération.

Autres déchets

Les autres déchets assimilables aux déchets ménagers sont à déposer en déchèteries dans le respect du règlement intérieur des déchèteries.

Les déchets non assimilables aux déchets de ménages ne sont pas pris en charge par le service public de gestion des déchets. Les entreprises doivent faire appel à des prestataires spécialisés.

Obligation de tri 9 flux

Afin de favoriser la valorisation matière, le tri est obligatoire. Les déchets concernés sont : Papier/carton, métal, plastique, verre, bois, fraction minérale, plâtre, textile et biodéchets.

Il concerne les producteurs de déchets suivants :

- les collectivités territoriales,
- les administrations,
- les artisans, les commerces et les entreprises.

PREVENTION DES RISQUES ET ACCESSIBILITE DES VEHICULES DE COLLECTE

a. Caractéristiques des voies

Les véhicules de collecte circulent sur les voies publiques, carrossables et autorisées aux véhicules poids lourds, dans le respect du Code de la route.

Les circuits de collecte sont également réalisés dans le respect des conditions techniques et de sécurité préconisées par la recommandation R 437 de la CNAMTS propre au secteur d'activité des déchets, et en particulier :

- interdiction de réaliser la collecte en marche arrière : dans le cas d'impasse ou chemin sans issue, s'il n'est pas prévu d'aire de retournement du véhicule de collecte suffisante, la collecte aura lieu à l'entrée de la voie ou à l'endroit le plus proche du passage du véhicule de collecte,

- interdiction de réaliser des collectes bilatérales (les 2 côtés de la voie en même temps) sur les voies à deux sens de circulation.

La chaussée doit avoir un revêtement carrossable (sans nid de poule, ni ornière) et être conçue de façon à supporter un véhicule poids lourds (jusqu'à 32 tonnes, 13 tonnes maxi par essieu).

La largeur de la chaussée, hors stationnement, pour circuler doit être au minimum de :

- Pour une voie à sens unique la largeur doit être supérieure à 3.5 m,
- Pour les voies à double sens la largeur doit être supérieure à 4.5 m,
- Pour les voies avec giration, la largeur doit-être supérieure à 5 m.

La voie doit disposer d'un dégagement suffisant de l'ordre de 0,5m de chaque côté pour donner la possibilité d'accéder à tous les éléments du véhicule, si celui-ci venait à être bloqué dans sa progression.

La hauteur libre de mobilier ou d'équipement (lampadaire, panneau signalisation, câbles, ...) de ces voies doit être au minimum de 4.5 m. Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l'objet d'un élagage régulier permettant un passage aisé dans le sens de la largeur et de la hauteur.

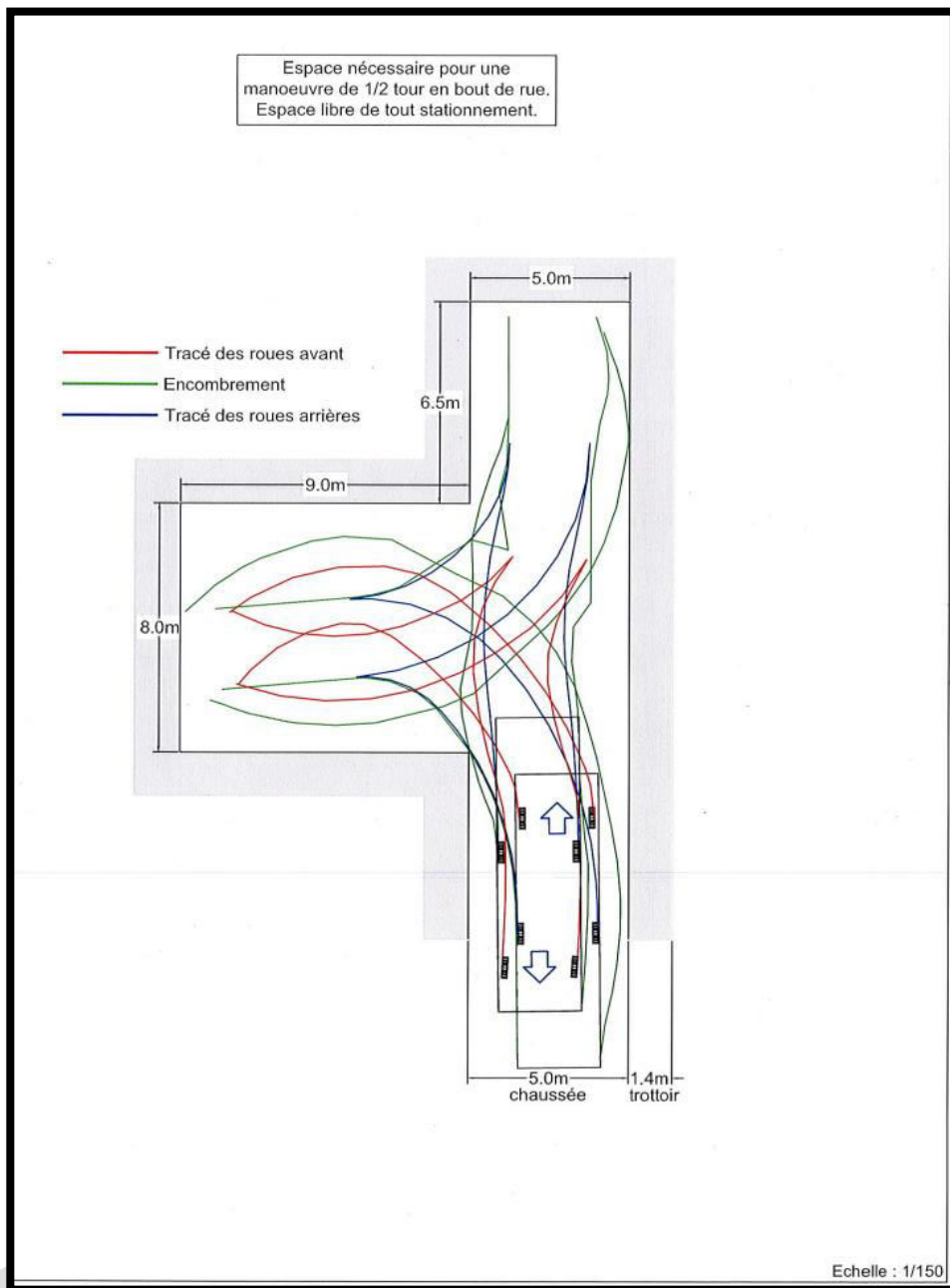
Stationnements :

Pour aménager correctement les places de parking, il est recommandé de suivre les dispositions des normes NF-P 91-120 et NF-P 91-100. Ces deux normes régissent les dimensions des places de stationnement à usage privatif et des places accessibles au public. Au moment où vous aménagez les emplacements de stationnement, il est conseillé de vous référer à la réglementation en vigueur pour réussir à mener à bonne fin votre projet.

Il revient à l'aménageur de mettre tout en œuvre pour limiter le stationnement gênant, les emplacements devant les bacs ou les points d'apport volontaire devront être équipés de la signalétique au sol, de panneaux d'interdictions de stationner et/ou de bornes anti-stationnement.

Voies en impasse

Les voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement de façon à ce que le véhicule de collecte puisse effectuer sa manœuvre.



Caractéristiques des véhicules de collectes

Tableau des dimensions du véhicule :

Poids total en charge	26 Tonnes
Empattement	3700
Longueur hors tout	9440
Largeur sans rétroviseur	2490
Largeur avec rétroviseur	2586
Hauteur hors tout	3970
Porte à faux avant	1420
Porte à faux arrière	2250

Garde au sol à l'avant	226
Garde au sol à l'arrière	246
Rayon extérieur de braquage entre trottoirs	6906
Rayon extérieur de braquage entre murs	7600
Largeur essieux avant	2340
Largeur essieux arrière	2499

b. Accessibilité des voies

Tout conducteur d'un véhicule circulant à proximité d'un véhicule de collecte porte une attention particulière à la sécurité des équipiers de collecte situés sur le véhicule ou circulant à ses abords.

Les riverains des voies desservies par la collecte des déchets ont l'obligation de respecter les conditions de stationnement des véhicules sur ces voies et d'entretenir l'ensemble de leurs biens (arbres, haies, etc.) afin qu'ils ne constituent en aucun cas une entrave à la collecte ou un risque pour le personnel de collecte.

En cas de stationnement gênant pour le service de collecte ou non autorisé d'un véhicule sur la voie publique, la collectivité fait appel aux autorités en charge de l'application du Code de la route qui prendront toutes les mesures nécessaires pour permettre le passage du véhicule de collecte (mise en fourrière). Pour les voies privées, le propriétaire doit tout mettre en œuvre pour qu'aucun stationnement gênant n'empêche la collecte.

En cas d'impossibilité de passage, la collectivité ou son prestataire de collecte peuvent être contraints de suspendre voire d'arrêter la collecte.

AMENAGEMENTS LOCAUX

Les nouvelles constructions et réhabilitations/réaménagements de bâtiments existants doivent comporter des lieux de stockage pour les bacs (obligation liée à l'article 77 du règlement sanitaire départemental de La Manche en annexe 3). Ils doivent être situés sur le domaine privé et dimensionnés de manière à permettre l'accès et la manipulation aisés de tous les bacs.

En aucun cas, le local de stockage des bacs ne doit pas être utilisé pour le stockage temporaire des encombrants.

Dimensions et surface :

La surface des locaux préconisée par la Communauté d'Agglomération du Cotentin est fonction du nombre de logements à desservir, d'éventuelles évolutions de la collecte, ainsi que de la production de déchets. La surface préconisée tient compte de la place nécessaire au remisage des bacs dédiés à la collecte des ordures ménagères résiduelles, ainsi que de ceux dédiés à la collecte des emballages et papiers.

Pour le calcul des surfaces nécessaires, la Communauté d'Agglomération prend en compte le nombre de logements prévus, un ratio moyen d'habitant par logement et des ratios de production des déchets sur le territoire de l'agglomération. La combinaison de ces éléments permet d'obtenir une production théorique de déchets exprimée en litres. En fonction du litrage nécessaire, la Communauté d'Agglomération détermine le nombre de bacs nécessaires par flux et leur volume, et dimensionne le local de stockage en conséquence.

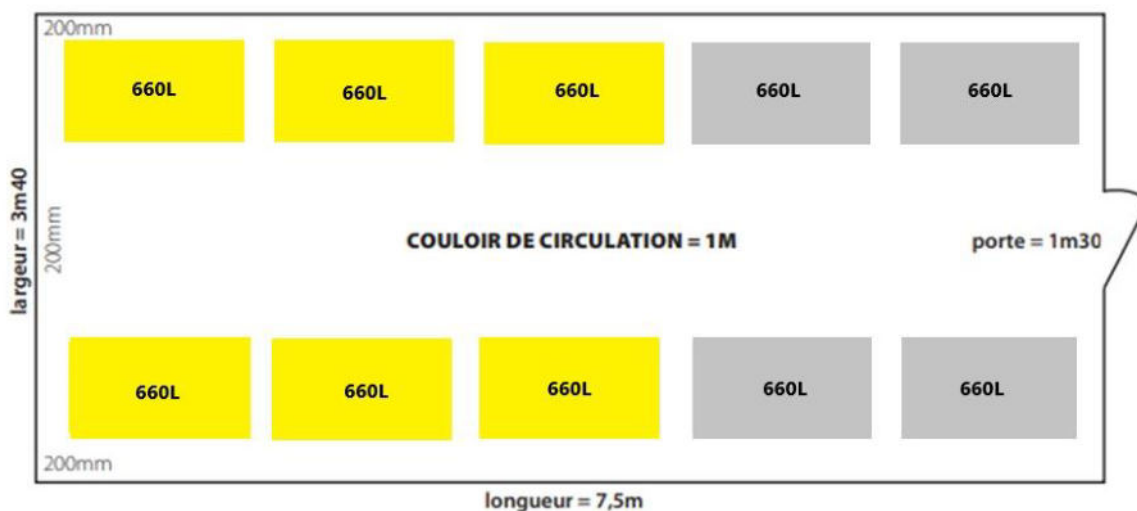
Les locaux doivent prévoir une zone libre de manière à pouvoir manipuler les bacs roulants sans déplacement des autres. Le local doit être conçu de façon à éviter la proximité et la confusion par les usagers entre les bacs des ordures ménagères résiduelles et ceux de la collecte des emballages et papiers.

Règles techniques à respecter :

Le local à poubelles doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Être clos et ventilé,
- Avoir des portes permettant une fermeture hermétique,
- Avoir des parois (murs et sol) imperméables et ininflammables,
- Empêcher l'intrusion des insectes et rongeurs,
- Avoir un poste de lavage (robinetterie) et un système d'évacuation des eaux,
- Ne pas communiquer directement avec les logements ou locaux commerciaux (restaurant, vente de produits alimentaires).

Exemple :



Règles sanitaire à respecter :

Le local à poubelles doit être maintenu dans un bon état de propreté, tout comme les bacs.

Règles d'accès et d'utilisation :

Les usagers du bâtiment doivent avoir accès au local à poubelle chaque jour, y compris si la collecte n'est pas quotidienne.

Les bacs destinés à recevoir les déchets doivent être en nombre suffisant pour éviter toute surcharge.

Les bacs doivent être équipés d'un couvercle.

Ils doivent être colorés pour permettre le tri sélectif des déchets ménagers.

Les bacs sont mis gratuitement à disposition par l'agglomération. Au minimum 3 semaines avant la réception des logements, l'aménageur doit en faire la demande auprès de la collectivité.

Cheminement des bacs jusqu'à l'aire de présentation :

- Les angles ne doivent pas être inférieurs ou égaux à 90°.
- Le sol doit être roulant et ne présenter aucune aspérité.
- L'accès doit être libre : aucune marche, aucune porte, aucune clôture...
- La pente maximale ne doit pas excéder 4%.
- Le cheminement doit être équipé d'un éclairage de 100 lux minimum.
- Un passage bateau doit être prévu, si nécessaire.

Aire de présentation des bacs

Pour les bâtiments neufs, les permis de construire doivent intégrer une aire de présentation des bacs sur le domaine privé du projet, qui soit accessible au domaine public dans les mêmes conditions d'entretien énoncées ci-dessus. Ces aires seront constituées d'une surface plane, cimentée, pourvue d'un bateau et de dispositifs anti-stationnement. De plus, ces dernières devront être accessibles depuis la voirie publique, sans gêner les différents flux de circulation.

DOCUMENT DE TRAVAIL

MODIFICATION N°1

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU COTENTIN
COMMUNES DES **PIEUX**

ETUDE L111.8 CU

Vu pour être annexé à la délibération qui l'a arrêté le



Introduction

Objet de l'étude

Les articles L 111-6 à 10 du Code de l'Urbanisme dispose que « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des voies express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation, au sens du code de la route. Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le PLU ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment « des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Dans le cas de la commune des Pieux, la présente modification du PLU prévoit l'ouverture de la zone 2AUE afin d'assurer la faisabilité du projet de la ZAC des Costils, qui s'installera le long de la RD650, une voie classée par arrêté préfectoral en date du 31 mai 2010 (annexe1).

Cette étude est réalisée pour permettre l'aménagement dans les meilleures conditions d'un secteur actuellement agricole en zone de développement (activités, industries, services) sur le territoire de la commune des Pieux.

Rappel des articles L 111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme

- *Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 47*

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- *Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *Aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Etat des lieux

Le contexte régional

La Région Normandie entend renforcer l'ossature d'un réseau routier à vocation régionale, autant que nationale et européenne. Elle accompagne l'Etat dans le cadre du programme de modernisation des itinéraires routiers (PDMI), qui a pris le relais, sur le réseau routier national, des contrats de plan Etat-Région.

Une Normandie parfaitement reliée

Pour circuler à travers la Normandie, ses campagnes, longer son littoral et rejoindre ses villes, les routes et les trains offrent un maillage performant sur tout le territoire. Des autoroutes relient entre elles Caen, Rouen, Le Havre et plusieurs villes moyennes, ainsi que les grandes agglomérations de régions voisines (Amiens, Le Mans, Lille, Paris, Rennes). Des routes nationales et un réseau de départementales complètent la desserte des autres agglomérations et communes régionales.

Les grands axes autoroutiers

• Autoroute A13 ou « Autoroute de Normandie » de Caen à Douains • Autoroute A28 de Blangy-sur-Bresle à Alençon • Autoroute A29 de Beuzeville à Aumale • Autoroute A84 de Caen à Rennes • Autoroute A88 de Caen à Sées • Autoroute A131 de Bourneville à Harfleur	• Autoroute A132 de Pont-l'Évêque à Canapville • Autoroute A139 d'Oissel à Saint-Étienne-du-Rouvray • Autoroute A150 de Rouen à Barentin • Autoroute A151 de Saint-Jean-du-Cardonnay à Varneville-Bretteville • Autoroute A154 de Val-de-Reuil à Acquigny
--	---

Le réseau complémentaire aux autoroutes

Il est constitué par :

- Les routes nationales RN (il en existe 21 en région Normandie)
- Les routes européennes (il en existe 4 en région Normandie)

Le contexte départemental

Avec 7 780 km de routes, la Manche possède le plus long réseau routier départemental de France.

Le réseau routier départemental est composé de 4 catégories :

- **Le réseau structurant** : il comprend les grands axes principaux à l'instar de la route touristique, la route Avranches-Granville, la route Saint-Lô-Coutances... Ce réseau est constitué de **570 km**.
- **Le réseau départemental** : il est constitué de **1 080 km** de routes reliant les secteurs d'activité aux grands axes routiers.
- **Le réseau cantonal** : il est constitué d'environ **1 990 km** de routes.
- **Le réseau local** : il est constitué de **4 140 km** de routes. La chaussée est plus petite que sur le reste du réseau et la circulation y est moindre.

L'entretien et la sécurité du réseau routier incombent au Département.

Pour intervenir rapidement sur les chaussées, le Département s'est organisé et dispose de services territorialisés.

Ainsi, 5 Agences Techniques Départementales (ATD) sont réparties sur l'ensemble du territoire.

Ces agences réalisent, au plus près du terrain, les études et travaux nécessaires à la bonne exploitation et à la sécurité du réseau routier départemental. Elles regroupent 370 agents au total.

Au sein de ces agences, nous trouvons 31 Centres d'Entretiens Routiers (CER) qui sont répartis de façon homogène. Leur secteur d'intervention représente 250 km de routes départementales en moyenne et ils regroupent entre 8 et 12 agents chacun.



Les Agences Techniques Départementales disposent d'une soixantaine d'engins ou matériels chacune (camions, saleuses, tracteurs, matériel de déneigement ou de fauchage, engins de marquage, matériels de balayage), leur permettant d'accomplir les missions d'entretien et d'exploitation des routes départementales. Au total, ce sont environ 300 engins ou matériels qui sont mis à disposition des agences. En complément, une quarantaine d'engins ou matériels de curage des fossés, de pose de glissières, de réalisation de marquage et de pose de panneaux sont mutualisés et sont utilisés au besoin sur l'ensemble du territoire.

Des opérations d'infrastructures d'envergure

La Manche est un territoire rural qu'il faut désenclaver. Ce désenclavement passe par une politique de grands travaux routiers. Ceux-ci sont destinés à améliorer les infrastructures existantes afin de rendre la circulation plus confortable sur le département.

Plusieurs projets sont programmés :

- Le contournement sud-est d'Avranches
- Le contournement sud-ouest de Cherbourg-en-Cotentin
- L'axe Saint-Lô/Coutances
- L'axe Granville/Avranches
- Le remplacement du pont de l'Olonde dans le havre de Port-Bail-sur-Mer

Le contexte communal



La commune des Pieux est située à proximité d'un maillage fin de plusieurs voies importantes. Cette desserte permet aux habitants de la commune de se rendre dans les pôles d'attractivité les plus proches (Flamanville, Cherbourg-en-Cotentin, Valognes, ...) par le biais de voies rapides. Ainsi, la commune déléguée est en prise avec :

- Une autoroute :
 - A84 (80 min)
- Deux nationales :
 - RN13 (20 min)
 - RN174 (30 min)
- De nombreuses routes départementales :
 - RD23
 - RD37
 - RD650
 - RD900

La voirie départementale

La commune des Pieux est reliée à Cherbourg-en-Cotentin par la RD650.

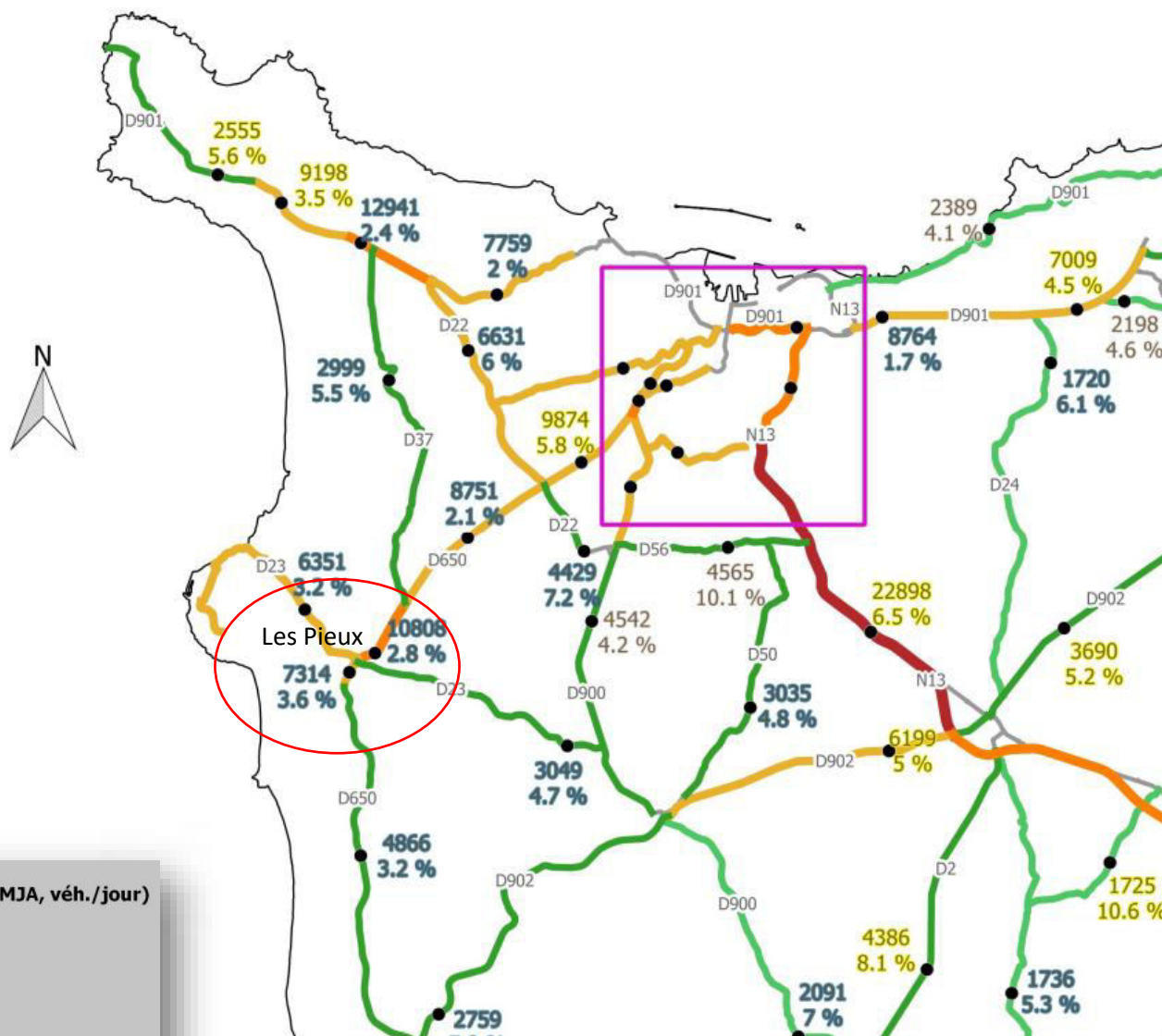
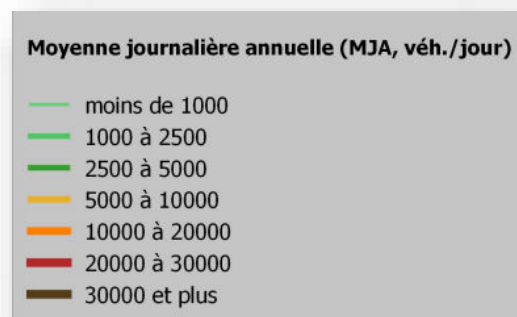
Elle est traversée plus au nord par la RD23 (voie à double sens).

Ces deux voies se rejoignent à l'est du bourg.

Fréquentation des routes départementales

La carte ci-contre (source : CD50) présente des comptages assurés sur les différentes routes départementales. Il existe un segment particulièrement encombré à proximité immédiate du projet de ZAC, le long de la RD650 reliant Les Pieux à Benoîtville (route de Cherbourg).

La RD650 est globalement un axe très emprunté, jusqu'au croisement des RD23 et 650. C'est la RD23 en direction de Flamanville qui prend le relais de cette fréquentation.



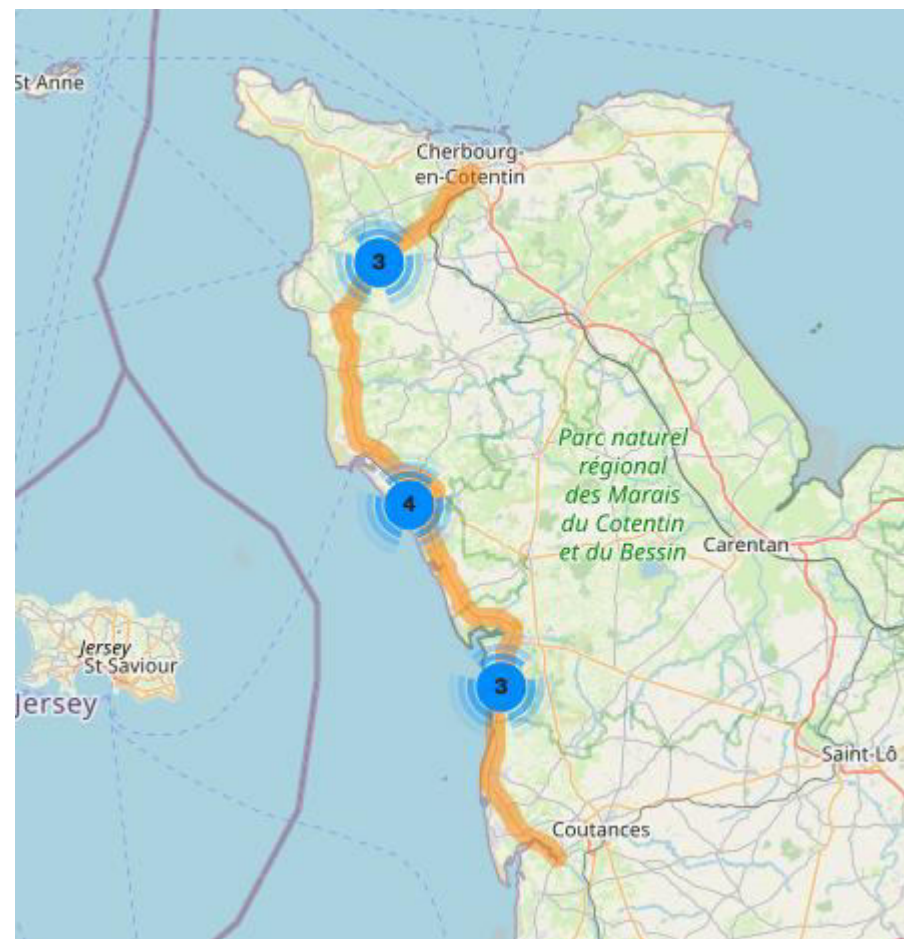
Le cas particulier de la RD650

La RD 650 a été classée Route à Grande Circulation par un décret modificatif en date du 31 mai 2010. Un tel classement n'est pas sans conséquence. En effet, différentes mesures doivent être mises en place et notamment la plus contraignante : la prise en compte d'espaces de retrait (rendant inconstructible certaines zones situées entre la nouvelle construction et la route à grande circulation). Concernant la commune des Pieux, cette bande de retrait est de 75m.

La RD650 est également concernée par un classement sonore au titre de la « directive bruit ». Ce classement est issu de l'arrêté préfectoral en date du 26/10/2012.

À partir de cartes de bruit, identifiant sur l'ensemble du territoire les zones de bruit excessifs (soumises au passage de plus de 3 millions de véhicules l'an), chaque gestionnaire de routes ou d'infrastructures (SNCF Réseau, métropoles, départements...) doit ainsi tenir compte de cet aspect et veiller à l'inscription d'une « zone de bruit » au sein des documents réglementaires.

A la date de la rédaction du dossier, la RD650 est répertoriée sur le site de la préfecture en tant que route départementale de catégorie 3 selon le classement sonore, avec la définition d'une bande affectée par le bruit de 100m comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de chaussée. Les constructions comprises dans cette bande devront bénéficier de **mesures de lutte contre le bruit**.



La zone de projet

La zone 2AUE (zone monofonctionnelle à vocation économique) dédiée à l'extension de la ZAC des Costils est située à l'ouest du centre-bourg de la commune et en limite avec la commune de Benoîtville.

Le projet s'inscrit dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) initiée en 2018, s'étendant sur une superficie d'environ 15,3 hectares. Cette opération d'aménagement vise à renforcer le dynamisme économique du territoire en accueillant des activités diversifiées, notamment dans les secteurs des services, de l'artisanat et de l'industrie. Implantée en continuité immédiate de la zone d'activités des Costils à l'ouest, la ZAC présente une opportunité stratégique de développement territorial.

La zone 2AUe bénéficie d'une localisation stratégique à l'entrée est de la commune, à proximité immédiate de la limite communale avec Benoîtville. Elle est bordée au sud par la RD 23 et au nord par la RD 650, deux axes routiers majeurs assurant une connexion optimale avec les communes avoisinantes. Située à l'entrée est de la commune des Pieux, cette zone est en continuité directe avec la zone Ue existante, déjà urbanisée.

L'ensemble de ce secteur a été acquis par la Communauté d'Agglomération du Cotentin et fait l'objet d'études en vue de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC.

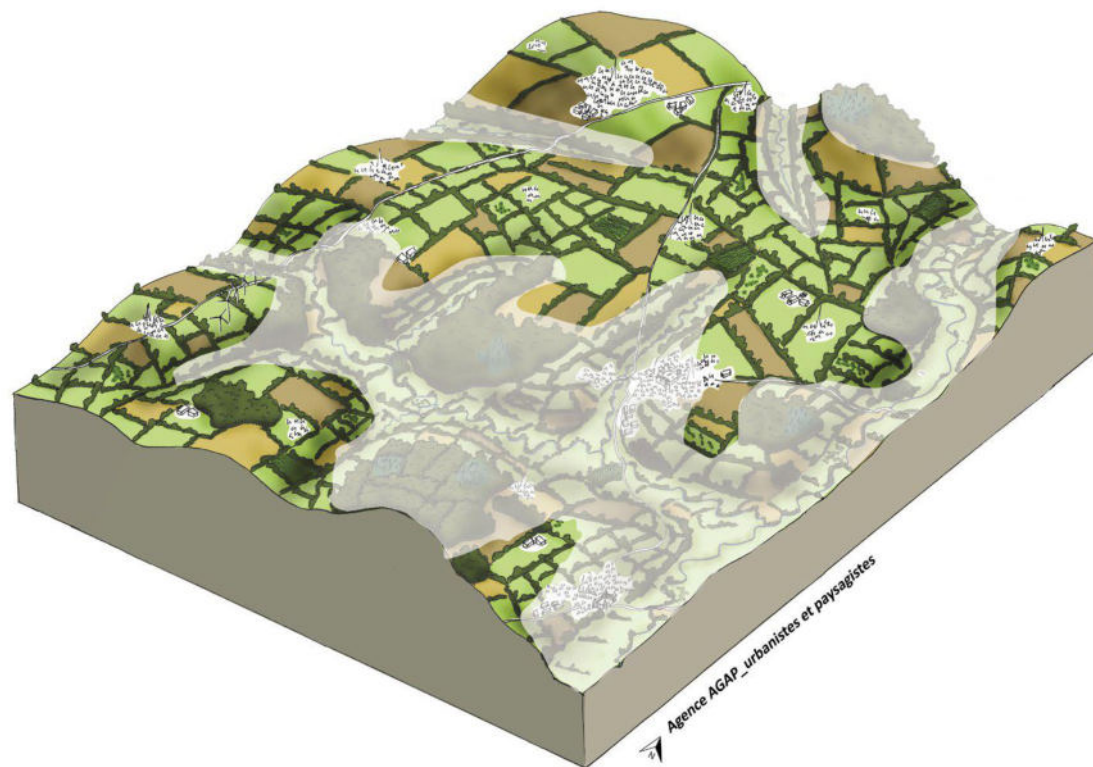


Analyse paysagère

La partie intérieure de la commune des Pieux est caractéristique des paysages de bocages du cotentin intérieur. Le site de la ZAC des Costils est quant à lui caractéristique de la typologie « plateau ondulé et bocager ».

Le plateau ondulé est représentatif des paysages bocagers normands, « collinaires » et herbagers. La formation complexe des plis et des failles au sein des sous-sols de schiste et de grès, à l'ouest ou de calcaire à l'est, a permis l'apparition d'un enchainement de croupes, et ainsi, de plans paysagers successifs clairement lisibles. Ces reliefs, pouvant atteindre près de 175 mètres d'altitude, tel qu'à la Roque-Ès-Fays sur la commune de Sideville, façonnent des « paysages en tableau ». Les hauts talus et la densité des haies bocagères sur le plateau favorisent une fermeture des vues. Cela engendre également une impression de terres recouvertes de boisements depuis les quelques points de vue dégagés. Les prairies dominent le parcellaire agricole du plateau, complétées de cultures fourragères tel que le maïs. Traditionnellement, les parcelles étaient assez petites et cernées de hautes haies bocagères.

Il existe différentes variantes bocagères au sein de ces paysages. Les trames qui quadrillent le site d'emprise de la ZAC des Costils s'apparentent aux paysages agricoles que l'on trouve à l'approche du littoral Ouest. Les paysages bocagers de l'ouest du plateau du Cotentin intérieur sont soumis à l'influence maritime. A l'approche du littoral, le bocage est de plus en plus altéré par les vents marins. Constituées de prunelliers, d'aubépines, de noisetiers et de quelques chênes en strate haute, les haies sur talus s'abaissent et s'épaississent, encadrant de larges parcelles.



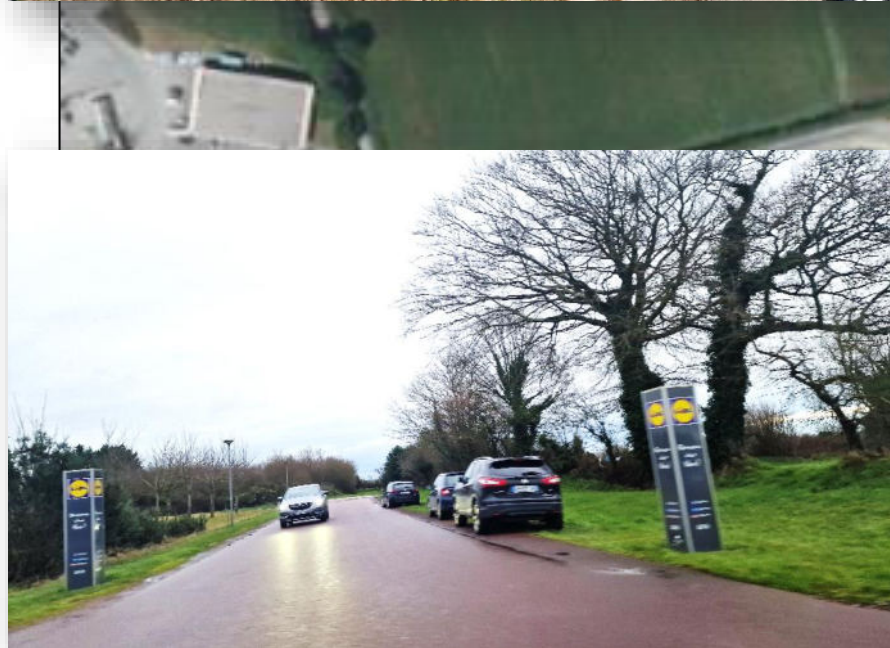
La commune des Pieux était autrefois très rurale. De nos jours, le bourg assez vivant est cerné de nombreux quartiers pavillonnaires datant des années 1970 à aujourd'hui, de zones d'activités et d'équipements sportifs (haras, piscine couverte, stades, gymnases, terrains de tennis). La population a fortement augmenté ces trente dernières années compte tenu de la proximité de la centrale nucléaire de Flamanville. Les nouveaux lotissements occupent progressivement les parcelles agricoles qui entourent la ville et ont tendance à banaliser les espaces, dessinant alors des paysages périurbains.

Il existe donc un enjeu fort d'intégration de ce maillage bocager au sein du travail de conception de la future ZAC.

Les espaces agricoles

L'agriculture contemporaine occupe certains secteurs du plateau. Les parcelles sont larges, adaptées aux engins d'exploitation. La maille des haies, moins dense, offre des vues élargies sur les vallons voisins. Les prairies autrefois dominantes, partagent les espaces avec des cultures fourragères comme le maïs. La plus faible densité du bocage distingue ces vastes parcelles de cultures des paysages bocagers traditionnels précédemment décrits. De grosses exploitations laitières, dont les grandes stabulations sont plus ou moins bien intégrées aux lieux, apportent une note industrielle aux paysages locaux.





Les espaces routiers

A l'Ouest de la future ZAC

Le reportage photo confirme la domination de haies bocagères, qui viennent « fermer » les vues et contenir le parcellaire agricole.

Cela a pour effet de masquer les alentours, à hauteur d'homme, et ainsi de préserver le site des vues qui pourraient être portées sur les bâtiments environnants, sans grande qualité architecturale.

En entrée de ville, au nord du site, le long de la RD650, on note qu'en l'absence de haie existante, l'ensemble des entreprises ont installé des enseignes afin de renforcer leur visibilité.

Cet aspect sera un enjeu fort pour l'entrée de ville qui sera logiquement avancée à l'Est, avec l'aménagement de la future ZAC. Les haies existantes qui pourront être maintenues ne sauraient être dominées par des dispositifs publicitaires. Des aménagements mutualisés et mieux intégrés devront être réfléchis.



A l'Est de la future ZAC

Le gabarit de la RD650 est celui d'une voie de la RD650, dans son tracé amont de l'entrée de ville, est celui d'une voie de desserte avec de bons arguments de sécurité routière. De faible largeur (bande roulante totale d'environ 5m), elle prévoit des accotements stabilisés de part et d'autre. Les haies existantes sont séparées de l'accotement par une bande enherbée d'environ 2m, ce qui permet de sécuriser les abords.

Les accès directs à la RD semblent avoir été contenus, et sont correctement identifiés. En entrée de commune, une large courbe permet de casser la linéarité du tronçon. Plus haut sur Benoîtville, le segment qui suit est très rectiligne mais la géographie du plateau ondulé permet de briser les vues et de « casser » cet effet, favorable aux vitesses excessives.

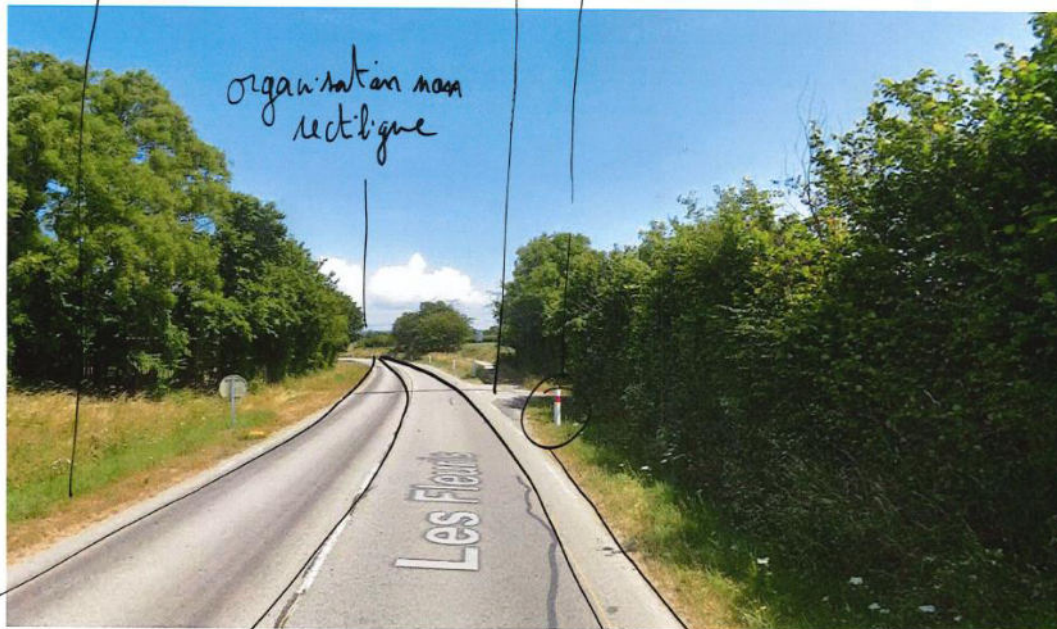
Point faible : aucune sécurisation n'est prévue pour les liaisons douces, qui se retrouvent mécaniquement cantonnée à l'accotement.

bandes enherbées de
séparation avec les haies

maîtrise des accès directs

organisation non
rectiligne

Vue de la RD650 en direction de Benoîtville



2 x 1 voie
environ 2,50 de large/voie

sur largeurs avant E.V.

Enjeux identifiés

Les Enjeux lié au milieu agricole

La forte présence de haies bocagères de bonne qualité écologique constitue un enjeu paysager fort.

Les haies périphériques au projet, qui sont souvent les plus évidentes à conserver dans la programmation, ne doivent pas être parasitées par des dispositifs publicitaires.

Les Enjeux liés à la proximité immédiate du bourg

Développer un réseau de circulations douces en reliant les zones urbaines à la zone de projet. Ce réseau de circulations douces permettra d'apaiser les circulations purement routières sur ce secteur.

Se raccorder de manière cohérente aux trames bâties et viaires existantes.

Assurer une transition paysagère « douce » entre espaces naturels et espaces bâtis. Aujourd'hui en situation de « fracture ».

Les Enjeux de la zone de projet

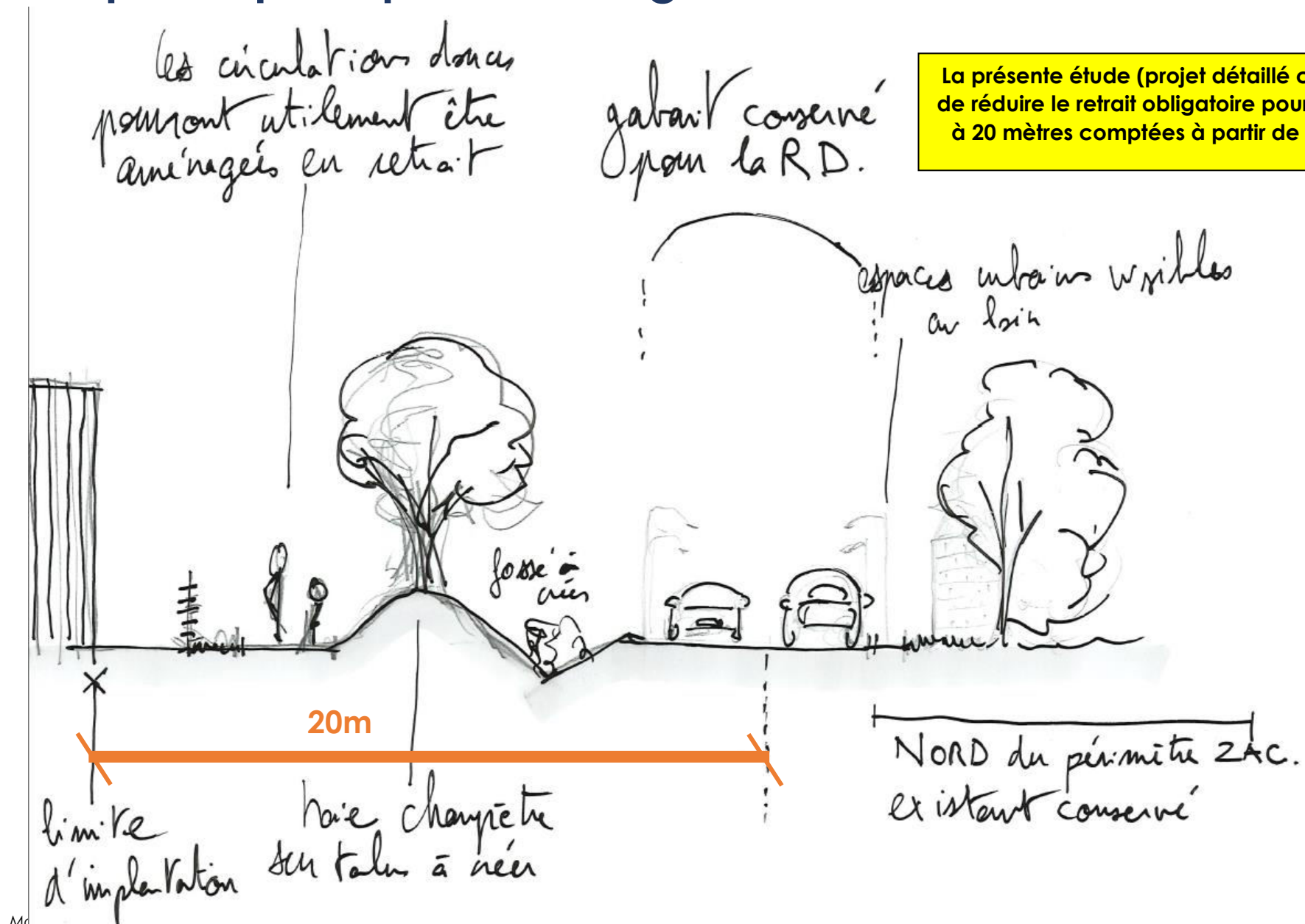
Concilier allotissement de la ZAC et trame bocagère existante.

Développer un réseau de circulations douces sécurisées

Récréer une entrée de ville de qualité, en mêlant espaces naturels conservés et espaces bâtis bien intégrés.

La rédaction de ces premiers enjeux permet de mieux envisager les éléments à prendre en compte dans l'aménagement futur de la future zone.

Coupe de principe : aménagement d'une entrée de ville



L'objectif paysager global est d'aménager une véritable entrée de ville, qualifiée et qualitative. Il convient de structurer les vues et renforcer les perspectives vers le bourg.

Valorisation paysagère et fonctionnelle :

- Au nord : l'alignement d'arbres de haut jet crée un cadre visuel et structure la perception de la route. Il guide naturellement le regard vers le bourg, renforçant son rôle de point focal.
- Côté projet : la plantation d'une haie champêtre sur talus jouera un rôle essentiel pour masquer les infrastructures (clôtures et constructions) du projet de ZAC. En parallèle, il atténue les nuisances acoustiques.

Renforcement de l'identité d'entrée de ville :

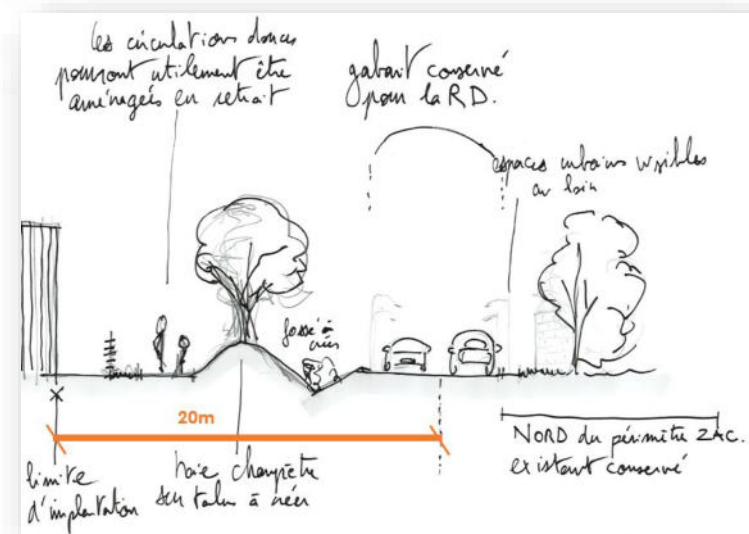
- Le projet introduit une transition claire entre l'environnement bocager et urbain. L'écran végétal et le traitement du paysage accompagnent visuellement les usagers vers le bourg, tout en donnant une signature visuelle forte à cet axe.

Amélioration écologique :

- Les plantations, en particulier la création de la haie champêtre sur talus, participent à la création de corridors écologiques en complément de l'ensemble du maillage bocager existant sur site et à proximité.
- Le merlon, par sa modélisation et son couvert végétal, contribue à diversifier les habitats, favorisant biodiversité et infiltration des eaux de pluie.

Esthétique et pérennité :

- La réponse entre la haie à planter et celle existante au nord offrira un parti pris équilibré tout en répondant aux besoins fonctionnels.
- Le choix d'arbres de haut jet garantit une valorisation durable du paysage



Suggestions complémentaires :

- **Végétaux adaptés** : privilégier des essences locales et résilientes, combinant intérêt esthétique (floraison, couleur automnale) et bénéfices écologiques.



Charme



Noisetier



Erable champêtre



Cornouiller sanguin

- **Rythme et densité** : varier l'espacement des arbres pour éviter une rigidité excessive, tout en conservant une lecture linéaire.
- **Traitement des talus et fossés** : aménager des couverts herbacés pour limiter l'entretien et diversifier les perceptions saisonnières.
- **Signalétique intégrée** : inclure des éléments d'information ou de signalisation harmonisés (totems bois/métal) pour accentuer le sentiment d'entrée de ville.

STRATES	Espèces
Strate n°1 – Arbres de HAUT-JET	Alisier torminal
	Alisier blanc
	Chêne pédonculé
	Chêne rouvre
	Frêne commun
	Hêtre vert
	Merisier
	Noyer commun
	Noyer noir
	Sorbier des oiseaux
	Sorbier domestique
	Tilleul à petites feuilles
Strate n°2- Cépées	Cerisier de Sainte Lucie
	Charme commun
	Erable champêtre
	Ils commun
	Prunier myrobolan
Strate n°3 – BOURRAGE	Amélanchier commun
	Buis à feuilles longues
	Charme commun
	Cornouiller sanguin
	Cornouiller mâle
	Coudrier
	Eglantier
	Fusain d'Europe
	Genêt à balai
	Lilas vulgaire
	Nerprun purgatif
	Prunellier
	Troène vulgaire
	Viorne lantane

Prise en compte des nuisances

La prise en compte des nuisances dans la réalisation du projet se conçoit à deux niveaux : les nuisances pouvant être générées par le projet sur son environnement direct (obstruction visuelle, création d'accès nouveaux, etc.), ou bien à l'inverse, les nuisances générées par l'environnement sur le projet (bruit de la voie, fort trafic des véhicules, etc.). Il s'agit donc de prendre l'ensemble de ces nuisances en compte et de trouver une solution pour assurer une coexistence sereine entre le projet et son environnement proche.

Les nuisances visuelles

Les constructions seront intégrées à leur environnement grâce à la création de la haie champêtre sur talus, le long de la route départementale.

Toujours dans ce même objectif, une signalétique ou des enseignes discrètes adaptées et bien placées pourraient être prévue, pour que son impact soit le meilleur possible tout en minimisant le nombre de panneaux publicitaires et d'enseignes, afin de protéger le cadre de vie de la zone du projet.

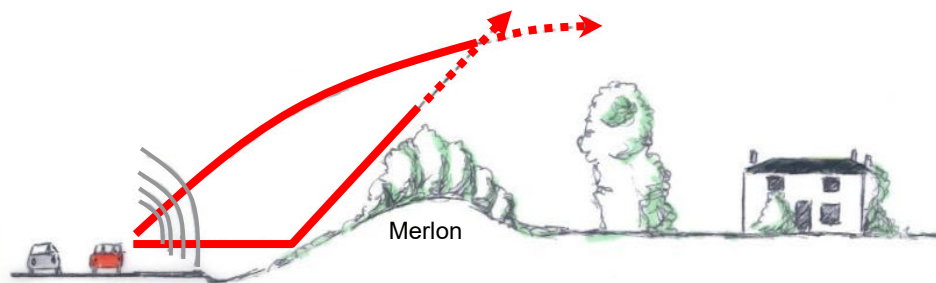
Les nuisances sonores

Nous avons pu voir, dans la première partie de ce dossier que la RD650, du fait d'un important trafic, pouvait être source de nuisances sonores. Il est de ce fait indispensable de prendre en compte cette problématique dans la réalisation du projet.

A savoir : un talus de terre planté d'une haie permet d'amenuiser de près de 20% les décibels provenant de l'extérieur.

Cette solution pourra donc être envisagée le long de la RD650.

Schéma de principe du fonctionnement d'un merlon anti-bruit



Retour sur la proposition d'une réduction du retrait à 20 m par rapport à l'axe de la voie

La distance de 20 m a été retenue pour plusieurs raisons :

- Cette « épaisseur » est conséquente : c'est une distance qui permet concrètement d'estomper les perceptions visuelles sources de nuisances (vues portées sur la route) et d'organiser « l'oubli » de cet axe.
- C'est également une épaisseur qui permet véritablement de travailler les transitions paysagères arborées, en organisant différentes « trames vertes ». Cette épaisseur permettant par ailleurs d'envisager, à l'avenir, l'installation de liaisons douces en site propre le long de la RD650 (cette proposition aurait eu peu de sens dans le cadre de ce projet, puisqu'il porte sur un tronçon mineur de l'axe).
- Enfin, cette épaisseur permet de créer un effet de porte important et marquant, notamment en entrée de ville. En effet, le rapport de proportions entre la distance de 20 m et les gabarits urbains projetés pour les zones ouvertes à l'urbanisation permettra de ménager un effet de porte visible sans être trop imposant (ce qui peut conduire à un effet de couloir).

La qualité architecturale : un outil d'intégration

Le développement urbain de cette zone doit se faire avec le souci de promouvoir la qualité architecturale à l'échelle du projet.

Comme cela est rappelé dans le règlement, les nouvelles constructions devront suivre des prescriptions spéciales, par exemple :

- Une simplicité de volume
- Une unité de structure et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale
- Un travail fait sur les façades (orientations, plantation d'arbres ou de haies...)
- Une préférence pour l'enterrement des ouvrages techniques (citernes, chaudières ou cuves de stockage de produits énergétiques).

La recherche d'une qualité urbaine et paysagère du site

Le projet privilégie la mise en place des haies et d'alignements d'arbres à proximité immédiate des zones construites du bourg. En effet, l'objectif est de mettre en valeur la transition entre l'urbanité et la ruralité et d'assurer une transition douce entre espaces cultivés ouverts et espaces bâtis relativement denses.

Actuellement, cet espace « tampon », de transition, n'existe pas, et le visiteur enchaîne deux séquences paysagères radicalement différentes pour ne pas dire opposées. La zone du projet, bien qu'elle soit vouée à l'aménagement et à la construction, formera une transition entre l'urbanité et la ruralité. Les constructions nouvelles devront composer avec la trame paysagère actuelle.

TABLEAU RECAPITULATIF DES MESURES PRISES EN COMPTE

FACE AUX CRITERES RETENUS PAR LA LOI

Critères retenus par la loi	Les solutions envisagées
Les nuisances sonores	• Un recul d'au moins 20,00 m est exigé par rapport à l'axe de la RD650 pour toutes les constructions nouvelles, quel que soit leur emprise bâtie. • Le classement sonore des infrastructures s'applique et contraindra à des mesures acoustiques spécifiques pour les nouvelles constructions dans une bande de 100m de part et d'autre de la RD650. • Le projet prévoit des haies bocagères ou arbres d'alignement implantés de part et d'autre d'un merlon paysagé.
Les nuisances visuelles	• Intégration du projet par la création d'une trame de haies et d'alignement d'arbres • Le merlon (talus) prévu permet d'optimiser les hauteurs des végétaux à planter.
La sécurité	• Un seul accès direct à la RD650 autorisé depuis le site du projet (cf. OAP réalisée dans le cadre de la procédure de modification de PLU). • Une invitation, au sein de l'OAP, à définir les caractéristiques de voiries en fonction de leur destination et de l'importance du trafic. • Des voies qui seront nécessairement adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie. • Une obligation de concertation entre le gestionnaire de voirie (Département) et le porteur de projet pour la création de l'accès unique. • Recommandation pour la mise en place d'une signalisation adaptée.
La qualité architecturale	• La combinaison du règlement littéral et de l'OAP permettent de garantir la bonne intégration des futures constructions sur le site du projet. Elles consistent à rappeler les points suivants : - Une simplicité de volume - Une unité de structure et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale - Un travail fait sur les façades (orientations, plantation d'arbres ou de haies...) - Une teinte de bâtiment favorisant leur insertion

	- Une préférence pour l'enterrement des ouvrages techniques (citermes, chaudières ou cuves de stockage de produits énergétiques).
La qualité paysagère	• Intégration du bâti par la plantation de haies et d'alignement d'arbres de haut jet. • Utilisation d'essences endémiques pour l'ensemble des plantations, qui permet l'intégration dans l'environnement paysager existant. • Une réflexion conduite sur le « scénario paysager » et la découverte du territoire le long de la RD650. • Réflexion conduite sur les éléments horizontaux et verticaux qui caractérisent les paysages.
L'urbanisme	• Création d'une véritable entrée de ville qui fera de ce tronçon de la RD650 un boulevard urbain plutôt qu'une voie de transit. • Raccordement des voies nouvelles au réseau viaire existant. • Réalisation de coupures vertes entre le secteur de projet et les espaces urbanisés du bourg.